

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH T**

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

Bản án số: 236/2019/DS-PT
Ngày 14-10-2019
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 T**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Ánh Nguyệt.

Các thẩm phán: Ông Lâm Văn Be.

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh T.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T: Bà Nguyễn Thị T6 Trang- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 14 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **228/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2019** về việc “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh T bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đặng Thị H1, sinh năm 1938; Cư trú tại: Số 606, tổ 11, Đường T2, ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của bà H1 là: Anh Trần Vi Anh T5, sinh năm 1973; Cư trú tại: Số 07, tổ 23, ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh T là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 11/6/2018) (Có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1964; Cư trú tại: Số 114, khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1977; Cư trú tại: Số 633, Khu phố N1, phường N2, thị trấn C, thành phố T, tỉnh T (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1970; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có mặt khi xét xử và vắng mặt khi tuyên án).

3. Bà Lầu Thị Đ, sinh năm 1961; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Bà Lầu Thị Mai H2, sinh năm 1969; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Bà Lầu Thị Ngọc G, sinh năm 1975; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Anh Nguyễn Quốc T6, sinh năm 1993; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

7. Anh Đỗ Thành N3, sinh năm 1992; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

8. Chị Nguyễn Thị Bích H3, sinh năm 1983; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

9. Chị Trần Thị N4, sinh năm 1988; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

10. Anh Huỳnh Thanh P, sinh năm 1985; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

11. Anh Huỳnh Công Đ1, sinh năm 1988; Cư trú tại: Ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2018 và các lời khai tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn- anh Trần Vi Anh T5 trình bày:

Ngày 11/9/2015 bà Đặng Thị H1 có vay của bà Trần Thị T1 số tiền 750.000.000 đồng, hai bên có làm giấy nợ viết tay, tuy nhiên bên bà T1 yêu cầu bên bà H1 phải làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 3.000 m² đất, thửa số 550, tờ bản đồ số 34, mới cho vay tiền, cùng ngày hai bên đến văn phòng công chứng K1 tại số 1096 Đường H4, khu phố 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh T ký hợp đồng. Theo nội dung giấy vay tiền thì bên vay hẹn 02 năm sẽ trả vốn và lãi, đến hạn bà H1 có liên hệ với bà T1 trả tiền để hủy hợp đồng, nhưng bà T1 đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng K vay số tiền 850.000.000 đồng. Ngày 07/6/2018, bà T1 sang nhượng đất cho chị Nguyễn Thị U, chị U đã trả cho Ngân hàng K số tiền 1.004.700.000 đồng. Nay bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà đối với bà T1, bà H1 đồng ý trả lại toàn bộ số tiền cho chị U và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn- bà Trần Thị T1 khai:

Ngày 11/9/2015, bà có cho bà Đặng Thị H1 vay số tiền 750.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, để đảm bảo nợ vay, 2 bên có làm hợp đồng chuyển nhượng 3.000 m² đất, thửa số 550, tờ bản đồ số 34 do bà H1 đứng tên giấy chứng nhận, hai bên có làm giấy nợ viết tay hạn 02 năm sẽ thanh toán vốn và lãi. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã đem thế chấp tại Ngân hàng K vay số tiền 850.000.000 đồng, sau đó bà sang nhượng cho chị Nguyễn Thị U giá 1.004.700.000 đồng, chị U đã đến Ngân hàng trả tiền vốn vay và lãi suất là 1.004.700.000 đồng lấy giấy về làm thủ tục sang tên cho chị U, do bà còn nợ tiền bà H2 nên không làm thủ tục chuyển nhượng cho chị U được. Nay bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H1 trả toàn bộ số tiền cho chị U và lãi suất theo quy định của pháp luật bà đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- chị Nguyễn Thị U trình bày: Chị có nhận chuyển nhượng của bà H1 phần đất 40 m ngang, dài hết đất tọa lạc tại ấp T4, xã Trường Hòa, huyện H, tỉnh T, giá 26.000.000 đồng/m ngang, chị đã đưa cho bà H1 tiền cọc là 30.000.000 đồng, hai bên có làm giấy viết tay. Sau đó chị biết bà H1 đã chuyển nhượng đất này cho bà Trần Thị T1 nên chị có đến gặp bà T1 để thỏa thuận. Do bà T1 đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng K vay số tiền 850.000.000 đồng và đang nợ tiền lãi. Nên chị đã thỏa thuận với bà T1 trả thay bà T1 tiền nợ Ngân hàng 1.004.700.000 đồng, bà T1 sẽ sang tên phần đất trên cho chị. Khi chị và bà T1 đang làm thủ tục sang tên thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có văn bản gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện H để ngăn chặn vì bà T1 có nợ tiền bà H2, nên giữa chị và bà T1 không làm thủ tục sang tên được.

Chị yêu cầu được nhận lại tiền chị đã trả thay cho bà T1 tại Ngân hàng K và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- bà Nguyễn Thị T6 trình bày: Năm 2017, bà có nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị H1 diện tích đất ngang 4m, dài hết đất- là một phần trong diện tích đất đang tranh chấp, giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng/m ngang, hai bên có làm giấy tay mua bán đất, đến nay vẫn chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà đã xây nhà trên đất và sinh sống ổn định. Bà không có ý kiến gì trong vụ kiện này, sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan -Anh Nguyễn Quốc T6 là con của bà Nguyễn Thị T6 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà T6, hiện nay anh đang cùng mẹ sống trên đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 với bà T1 anh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- Bà Lâu Thị Đ, bà Lâu Thị Ngọc Giàu và bà Lâu Thị Mai H2 thống nhất trình bày: Các bà là con ruột của bà Đặng Thị H1, được bà H1 cho đất và đã xây nhà sinh sống ổn định trên đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 với bà T1 các bà không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- Anh Huỳnh Thanh P, anh Huỳnh Công Đ1, chị Trần Thị N4, anh Đỗ Thành N3 và chị Nguyễn Thị Bích H3 thống nhất trình bày: Các anh chị là cháu của bà Đặng Thị H1 hiện đang sinh sống cùng gia đình trên phần đất tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1 với bà T1 các anh chị không có ý kiến và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh T đã quyết định:

Áp dụng Điều 122, 500, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 99 của Luật đất đai.

Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; áp dụng điểm đ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị H1 đối với bà Trần Thị T1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại văn phòng công chứng K1 ngày 11/9/2015 giữa bà Đặng Thị H1 với bà Trần Thị T1 vô hiệu.

Bà Đặng Thị H1 được quyền sở hữu, sử dụng phần đất có diện tích 3.000 m² đất, thửa số 550, tờ bản đồ số 34. Đất tọa lạc tại ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T, có tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa số 549 dài 43,02 m;
- Hướng Tây giáp lộ 10 m dài 39,34 m;
- Hướng Nam giáp 549 dài 81,2 m;
- Hướng Bắc giáp lộ 10 m dài 69,5m;

Bà Đặng Thị H1 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Buộc bà Đặng Thị H1 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị U số tiền 1.111.439.000 đồng (Một tỷ, một trăm mười một triệu, bốn trăm ba mươi chín ngàn đồng). Trong số tiền gốc 1.004.700.000 đồng và 106.739.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng khác, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 01/8/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T có Quyết định kháng nghị số 22/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh T đề nghị Hội đồng xem xét việc cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và bà Lê Thị Xuân H5 (Bà T1 đang phải thi hành

một bản án để trả nợ cho bà H2) là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về thẩm quyền giải quyết vụ án thấy rằng:

Ngày 11/9/2015 bà Đặng Thị H1 có vay của bà Trần Thị T1 số tiền 750.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này, cùng ngày bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 diện tích 3.000 m² thửa 550, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T, 2 bên thỏa thuận sau 02 năm khi bà H1 trả hết tiền cho bà T1 thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Đến thời hạn theo như thỏa thuận, bà H1 yêu cầu bà T1 hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà T1 và bà H1 đồng ý trả số tiền đã mượn cho bà T1, nhưng bà T1 đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên thế chấp tại Ngân hàng K để vay 850.000.000 đồng và ngày 07/6/2018, bà Trần Thị T1 viết giấy tay chuyển nhượng một phần diện tích đất trên (ngang 40 m dài hết đất) cho chị Nguyễn Thị U.

Ngày 26/6/2018, bà H1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bà Trần Thị T1. Tòa án nhân dân huyện H thụ lý giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền của Tòa án theo sự lựa chọn của nguyên đơn: “*Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết*”. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung: Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T thấy rằng:

[2.1] Ngày 11/9/2015 bà Đặng Thị H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 diện tích đất 3.000 m² thửa 550, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T để đảm bảo cho khoản vay 750.000.000 đồng mà bà H1 vay của bà T1.

Ngày 30/10/2015, bà Trần Thị T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 đã mang thế chấp tại Ngân hàng K để vay số tiền 850.000.000 đồng. Do không đủ khả năng trả nợ Ngân hàng K, nên ngày 07/6/2018 bà T1 và chị Nguyễn Thị U thỏa thuận chị U sẽ trả số tiền 1.004.700.000 đồng (gồm tiền gốc 850.000.000 đồng và tiền lãi 154.700.000 đồng) cho Ngân hàng thay cho bà T1 và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng K, đồng thời bà T1 thỏa thuận sẽ chuyển nhượng diện tích đất ngang 40 m dài hết đất nằm trong diện tích 3.000 m² đất trên cho chị U.

Xét thấy, việc bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là để đảm bảo cho khoản tiền vay 750.000.000 đồng, đây là giao dịch giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị H1 và bà Trần Thị T1 đối với diện tích đất 3.000 m² thửa 550, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T công chứng tại văn phòng công chứng K1 ngày 11/9/2015 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hợp đồng vay tài sản ngày 11/9/2015 bà Đặng Thị H1 vay của bà Trần Thị T1 số tiền 750.000.000 đồng (BL78) là hợp đồng có hiệu lực. Bà H1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị H1 và bà Trần Thị T1 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu buộc bà H1 trả cho bà T1 số tiền đã vay cùng với lãi suất theo quy định của pháp luật mà lại buộc bà H1 trả cho chị U số tiền 1.111.439.000 đồng mà chị U đã trả thay cho bà T1 tại Ngân hàng là chưa phù hợp. Do đó, cần buộc bà H1 có nghĩa vụ trả cho bà T1 số tiền gốc 750.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[2.3] Về lãi suất: Bà H1 và bà T1 cùng thống nhất lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng.

[2.3.1] Theo quy định tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm có hiệu lực kể từ ngày 15/3/2019 thấy rằng:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP thì: “Hợp đồng vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ lãi, lãi suất được xác định như sau:

a) Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xác lập hợp đồng tương ứng với thời gian vay chưa trả lãi. Trường hợp các bên không xác định rõ lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm trả nợ.

150% Lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xác lập hợp đồng tương ứng với thời gian vay chưa trả lãi là 1,125%/tháng. Các bên thỏa thuận lãi suất 3%/ tháng là vượt quá quy định của pháp luật.

Lãi suất quy định theo Bộ luật dân sự năm 2005 là 1,125%/tháng. Thời gian tính lãi trong giai đoạn từ ngày 11/9/2015 đến ngày 31/12/2016 thì bà H1 phải đóng lãi 15 tháng 20 ngày với số tiền 132.187.500 đồng.

Cụ thể: $750.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 15 \text{ tháng } 20 \text{ ngày} = 132.187.500 \text{ đồng}$.

[2.3.2] Theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP thì: “Hợp đồng vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ lãi, lãi suất được xác định như sau:

a/ Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời hạn vay chưa trả lãi trên nợ gốc...”

Lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự không vượt quá 20%/ năm tương đương 1,67%/tháng. Các bên thỏa thuận lãi suất 3%/ tháng là vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 1,67%/tháng (tương đương 20%/ năm). Thời gian tính lãi là từ ngày 01/01/2017 đến ngày 02/7/2019 (ngày xét xử sơ thẩm) thì bà H1 phải đóng lãi 30 tháng 01 ngày với số tiền 376.167.500 đồng.

Cụ thể: $750.000.000 \text{ đồng} \times 1,67\% \times 30 \text{ tháng } 01 \text{ ngày} = 376.167.500 \text{ đồng}$.

Cả hai khoản lãi là: $132.187.500 \text{ đồng} + 376.167.500 \text{ đồng} = 508.355.000 \text{ đồng}$. Nên tổng cộng bà H1 phải trả cho bà T1 số tiền gốc và lãi là $750.000.000 + 508.355.000 = 1.258.355.000 \text{ đồng}$.

Do đó ngoài số tiền 750.000.000 đồng tiền gốc mà bà H1 phải trả cho bà T1 thì bà H1 còn phải trả cho bà T1 tiền lãi là 508.355.000 đồng.

[3] Bà Trần Thị T1 là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cho chị Nguyễn Thị U để chị U trả cho Ngân hàng K số tiền 1.004.700.000 đồng thay cho bà T1. Tại bản tự khai ngày 28/11/2018 (BL 60) thể hiện chị Nguyễn Thị U có yêu cầu được nhận lại số tiền mà chị đã mua đất của bà T1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn đương sự làm đơn yêu cầu độc lập và đóng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là thiếu sót. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà T1 vô hiệu, nên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và chị U không có giá trị. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, chị U yêu cầu nhận lại số tiền chị đã trả cho Ngân hàng K thay cho bà T1 là 1.004.700.000 đồng và tiền lãi, còn việc bà H1 hay bà T1 trả tiền cho chị thì chị không có ý kiến. Để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được triệt để, cần buộc bà Trần Thị

T1 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị U số tiền chuyển nhượng đất là 1.004.700.000 đồng và tiền lãi là 106.739.000 đồng là phù hợp. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về việc cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H1 trả tiền cho chị U là không đúng đối tượng.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án thì thấy rằng:

Bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Trần Thị T1, do đây là hợp đồng giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2015 vô hiệu, nên hợp đồng vay tài sản ngày 11/9/2015 giữa bà H1 và bà T1 có hiệu lực. Căn cứ Điểm b khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

“b) Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch được quy định tại điểm a khoản 3 Điều này, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản hoặc bồi thường thiệt hại phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ.”

Do đó, ngoài việc các đương sự phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc bà H1 trả cho bà T1 số tiền 750.000.000 đồng vốn và tiền lãi 508.355.000 đồng. Nên có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về án phí. Tuy nhiên, do bà H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm **đ Điều 12** của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Ngoài ra, trong vụ kiện này có 10 người có quyền và người vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị T6, bà Lầu Thị Đ, bà Lầu Thị Mai H2, bà Lầu Thị Ngọc G, anh Nguyễn Quốc T6, anh Đỗ Thành N3, chị Nguyễn Thị Bích H3, chị Trần Thị N4, anh Huỳnh Thanh P và anh Huỳnh Công Đ1, cấp sơ thẩm có đưa vào tham gia tố tụng nhưng trong bản án sơ thẩm không thể hiện lời trình bày của họ là thiếu sót. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Lầu Thị Mai H2, nhưng bản án sơ thẩm thể hiện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lầu Thị Hoa M là chưa chính xác, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh, bổ sung cho chính xác, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6] Xét kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị xem xét việc cấp sơ thẩm không đưa Chi cục Thi hành án dân sự huyện C và bà Lê Thị Xuân H5 vào tham gia tố tụng là không phù hợp theo

quy định của pháp luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy những vi phạm của cấp sơ thẩm nêu trên cấp phúc thẩm có thể khắc phục được và nội dung giải quyết vụ án là đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, nên không cần thiết hủy án. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T, sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền **1.258.355.000 đồng** mà bà H1 phải trả cho bà T1 nhưng do bà H1 là người cao tuổi nên **áp dụng điểm d Điều 12 của** Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 bà H1 được miễn án phí.

Bà T1 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà T1 bị tuyên vô hiệu; đồng thời bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 45.343.000 đồng (làm tròn số) đối với số tiền **1.111.439.000 đồng** mà bà T1 phải trả cho chị U.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122, 124, 500, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009; áp dụng điểm d Điều 12; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại văn phòng công chứng K1 ngày 11/9/2015 giữa bà Đặng Thị H1 với bà Trần Thị T1 vô hiệu.

Bà Đặng Thị H1 được quyền sở hữu, sử dụng phần đất có diện tích 3.000 m² đất, thửa số 550, tờ bản đồ số 34. Đất tọa lạc tại ấp T3, xã T4, huyện H, tỉnh T, có tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa số 549 dài 43,02 m;
- Hướng Tây giáp lộ 10 m dài 39,34 m;
- Hướng Nam giáp 549 dài 81,2 m;
- Hướng Bắc giáp lộ 10 m dài 69,5m;

Bà Đặng Thị H1 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Buộc bà Đặng Thị H1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T1 số tiền 1.258.355.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi tám triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn) đồng. Trong đó tiền gốc là 750.000.000 đồng và tiền lãi là 508.355.000 đồng.

4. Buộc bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị U số tiền 1.111.439.000 đồng (Một tỷ, một trăm mười một triệu, bốn trăm ba mươi chín nghìn đồng). Trong số tiền gốc là 1.004.700.000 đồng và tiền lãi là 106.739.000 đồng.

Kể từ ngày 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định: Bà H1 chịu 2.000.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị H1 không phải chịu, hoàn trả cho bà H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà H1 đã nộp theo biên lai thu số 0012129 ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh T.

Bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 45.343.000 (Làm tròn số) (Bốn mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn) đồng. Tổng cộng bà T1 phải chịu số tiền 45.643.000 (Bốn mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh T;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

(đã ký)

- Phòng GĐKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

Lưu Ánh Nguyệt

