

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 202/2021/DS-PT

Ngày: 28 - 5 - 2021

V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng vay tài sản”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 28 tháng 5 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 241/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Hồ Thị Xuân M**, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Tr**, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1945 (vắng mặt);

2. Bà **Nguyễn Hồng L1**, sinh năm 1982 (vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà Lan và chị Loan: Ông **Nguyễn Văn Tr**, sinh năm 1967 (có mặt);*

Địa chỉ: khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1970 (vắng mặt);

4. Ông **Trương Ngọc V**, sinh năm 1984 (vắng mặt);

5. Anh **Trương Ngọc D**, sinh năm 2005;

6. Anh **Trương Ngọc Th**, sinh năm 2007;

7. Chị **Trương Ngọc V**, sinh năm 2010;

8. Chị **Trương Ngọc Kim T1**, sinh năm 2008

Địa chỉ: khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Trương Ngọc D, Trương Ngọc Th, Trương Ngọc V, Trương Ngọc Kim T1: **Nguyễn Hồng L1** (vắng mặt);*

9. Ông **Đoàn Văn T2**, sinh năm 1974 (vắng mặt);

10. Bà **Nguyễn Hồng X**, sinh năm 1980 (vắng mặt);

11. Anh **Đoàn Văn Th1**, sinh năm 2000 (vắng mặt);

12. Chị **Đoàn Thị Yến N**, sinh năm 2002 (vắng mặt);

13. Chị **Đoàn Hoàng Q**, sinh năm 2008

Địa chỉ: khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo pháp luật của cháu Đoàn Hoàng Q: Ông **Đoàn Văn T2** (vắng mặt);*

-Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Hồ Thị Xuân M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Hồ Thị Xuân M trình bày:

Vào ngày 30/3/2018 bà Hồ Thị Xuân M có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Hồng L1 căn nhà tường và hai thửa đất là thửa 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 121,5 m² và thửa 254, tờ bản đồ số 33, diện tích 71,7 m² tọa lạc tại khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/02/2018 với giá 250.000.000 đồng. Phía ông H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng M số 829, quyền số 02/2018TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/3/2018, khi làm hợp đồng thì căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên không đưa vào hợp đồng để công chứng. Bà M đã giao đủ tiền cho ông H và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận vào trang 4 ngày 23/4/2019, nhưng đến nay phía ông H và bà L không giao nhà, đất cho Bà M mặc dù Bà M có yêu cầu nhiều lần.

Nay Bà M yêu cầu như sau:

- Xin rút yêu cầu về việc yêu cầu ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng M chứng nhận số 829, quyền số 02/2018TP/CC- SCC/HĐGD, ngày 30/3/2018 giữa Bà M với ông H.

- Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Hồng L1 phải di dời đồ đạc tư trang cá nhân và vật dụng trong nhà đi nơi khác để giao căn nhà tường, thửa đất số 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 121,5m² và thửa đất số 254, tờ bản đồ số 33, diện tích 71,7m² tọa lạc tại khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên trong hộ di dời căn nhà kết cấu bằng gỗ nằm trên thửa đất số 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 121,5m² tọa lạc tại khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang đi nơi khác ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Hồng L1 là ông Nguyễn Văn Tr trình bày:

Vào ngày 30/3/2018 ông H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng M số 829, quyền số 02/2018TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/3/2018 với hai thửa đất là thửa 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 121,5m² và thửa 254, tờ bản đồ số 33, diện tích 71,7m² tọa lạc tại khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích là để Bà M cho ông H vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 4%/ tháng, giữa ông H, bà Lan và chị Loan với Bà M có lập văn bản thỏa thuận để xác định là ông H có vay tiền của Bà M và ông H đã đóng đủ lãi đến tháng 02/2019, nhưng không biết lý do gì Bà M lại sang tên toàn bộ hai thửa đất của ông H qua tên Bà M.

Ngoài ra tại đơn phản tố ngày 09/7/2020 ông H cũng xác định là Bà M yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng đất mới cho vay số tiền 250.000.000 đồng, chứ ông không có chuyển nhượng hai phần đất trên cho Bà M. Nay ông H đồng ý trả lại số tiền 250.000.000 đồng cho Bà M và trả lãi theo quy định của pháp luật là 10%/ năm. Ông H, bà Lan và chị Loan yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với Bà M ký kết vào ngày 30/3/2018 và Văn bản thỏa thuận giữa ông H, bà Lan, chị Loan với Bà M ký kết vào ngày 30/3/2018.

Bản án dân sự sơ thẩm số 241/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

- Căn cứ Khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 124, Điều 463, khoản 2 Điều 468 và điều 500 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 95 luật đất đai;

- Căn cứ Điều 26 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.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Xuân M.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Hồng L1 .

3/ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Hồ Thị Xuân M lập tại Văn phòng công chứng M vào ngày 30/3/2018 và Văn bản thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Hồng L1 với bà Hồ Thị Xuân M lập vào ngày 30/3/2018 là vô hiệu.

4/ Buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thị Xuân M số tiền vốn và lãi là 308.100.000 đồng, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5/ Ông Nguyễn Văn H được đăng ký đất đai theo quy định tại điều 95 Luật đất đai, đối với các thửa đất như sau;

- Thửa số 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 121,5m², theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/10/2020 (từ T-1 đến T-5) có diện tích là 120,2m², phần đất có địa chỉ ở khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS03358 ngày 01/02/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 28/02/2018 tặng cho ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ số 003410.TA.001 đến ngày 23/4/2019 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Xuân M theo hồ sơ số 003410.CN.001 phần đất có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp sông Cái Bè ngang 6,60m;

+ Phía Tây giáp đường bê tông ngang 6,89 m;

+ Phía Nam giáp đất bà Hồ Thị Xuân M (phần đất tranh chấp thửa 254) dài 20,15m;

+ Phía Bắc giáp đất của bà Phạm Thị Em dài 17,99m.

- Thửa số 254, tờ bản đồ số 33, diện tích 71,7m², theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/10/2020 (từ T-1 đến T-3) có diện tích là 73,2m², phần đất có địa chỉ ở khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS03359 ngày 01/02/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 28/02/2018 tặng cho ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ số 003531.TA.001, đến ngày 23/4/2019 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Xuân M theo hồ sơ số 003531.CN.001 phần đất có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp sông Cái Bè ngang 4,12m;

+ Phía Tây giáp đường bê tông ngang 4,09 m;

+ Phía Nam giáp đất ông Phạm Minh Trí dài 17,97m;

+ Phía Bắc giáp đất của bà Hồ Thị Xuân M (phần đất tranh chấp thửa 253) dài 17,97m;

(Có sơ đồ kèm theo)

6/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Xuân M về việc yêu cầu ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng M chứng nhận số 829, quyền số 02/2018TP/ CC- SCC/HĐGD, ngày 30/3/2018.

7/ Án phí :

- Bà Hồ Thị Xuân M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0002301 ngày 28/8/2019 và biên lai thu số 0003891 ngày 11/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên hoàn lại cho Bà M 300.000 đồng tiền dự phí.

- Ông Nguyễn Văn H phải chịu 15.405.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0003868 ngày 05/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên còn phải nộp tiếp 15.105.000 đồng tiền án phí.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0003870 ngày 05/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Hoàn lại cho chị Nguyễn Hồng L1 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0003869 ngày 05/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 11 tháng 01 năm 2021 nguyên đơn bà Hồ Thị Xuân M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử:

- Buộc ông H và bà L tự di dời đồ đạc tư trang cá nhân và vật dụng trong nhà đi nơi khác để giao căn nhà tường và hai thửa đất: thửa đất số 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 121,5m² và thửa đất 254, tờ bản đồ số 33, diện tích 71,7m² cùng tọa lạc tại khu 03 thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên trong hộ gia đình di dời căn nhà gỗ nằm trên thửa đất số 253, diện tích 121,5m² tọa lạc tại số 76, tổ 08, khu 03, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày, tranh luận:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân M, tiếp tục giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, bà yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tổ chức định giá căn nhà trên đất để xác định giá trị bao nhiêu tiền bà sẽ trả cho bị đơn và giao toàn bộ nhà, đất lại cho bà. Số tiền 40.000.000 đồng Bà M nhận là tiền lãi do bị đơn trả 04 tháng, mỗi tháng 10.000.000 đồng sau đó bị đơn không trả lãi nữa nên bị đơn phải có nghĩa vụ giao nhà đất cho bà theo hợp đồng đã được công chứng.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H (đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Tr) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, việc chuyển nhượng là nhằm bảo đảm khoản vay 250.000.000 đồng giữa nguyên đơn và bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm

của Tòa án nhân dân huyện C đã xét xử.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn tại cùng thời điểm có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời giữa nguyên đơn và bị đơn còn ký kết một văn bản thỏa thuận cùng ngày 30/3/2018 có một phần nội dung thể hiện “Bên A có vay của bên B một khoản tiền, trong vòng 06 tháng nếu bên A không thực hiện việc trả lãi cho bên B thì bên B có quyền lập thủ tục chuyển quyền sang tên căn nhà nói trên”, nguyên đơn cũng thừa nhận đã nhận của bị đơn 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng/04 tháng, lãi theo thỏa thuận không ghi trong hợp đồng là 04%/tháng, sau đó bị đơn không thực hiện trả lãi nữa, ngoài ra đối với tài sản trên đất có một căn nhà tường trên phần đất này là của vợ chồng anh Đoàn Văn T2, chị Nguyễn Hồng X cùng các con sinh sống không phải của chị Nguyễn Hồng L1 như trong văn bản thỏa thuận ngày 30/3/2018 giữa Bà M, ông H, bà Lan và chị Loan và chị Nguyễn Hồng L1 là em ruột của ông H không phải là vợ của ông H như phía Bà M trình bày. Từ những căn cứ trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Hồ Thị Xuân M lập tại Văn phòng công chứng M vào ngày 30/3/2018 và Văn bản thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Hồng L1 với bà Hồ Thị Xuân M lập vào ngày 30/3/2018 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền 250.000.000 đồng, đối với việc tính lãi của tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ đúng pháp luật nên không có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Xuân M:

- Buộc ông H và bà L tự di dời đồ đạc tư trang cá nhân và vật dụng trong nhà đi nơi khác để giao căn nhà tường và hai thửa đất: thửa đất số 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 121,5m² và thửa đất 254, tờ bản đồ số 33, diện tích 71,7m² cùng tọa lạc tại khu 03 thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị L cùng các thành viên trong hộ gia đình di dời căn nhà gỗ nằm trên thửa đất số 253, diện tích 121,5m² tọa lạc tại số 76, tổ 08, khu 03, thị trấn C,

huyện C, tỉnh Tiền Giang ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3] Bà M cho rằng, giữa bà và ông H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải là hợp đồng giả tạo để vay tài sản, nhưng ông H xác định mục đích làm hợp đồng chuyển nhượng là để Bà M cho ông H vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 4%/ tháng (thỏa thuận miệng), giữa ông H, bà Lan và chị Loan với Bà M có lập văn bản thỏa thuận để xác định là ông H có vay tiền của Bà M, nhưng không biết lý do gì Bà M lại sang tên toàn bộ hai thửa đất của ông H qua tên Bà M. Căn cứ vào hồ sơ, tài liệu, lời trình bày và quá trình các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, văn bản thỏa thuận cho thấy:

[4] Ngày 30/3/2018, Bà M và ông H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng M số 829, quyền số 02/2018TP/CC- SCC/HĐGD ngày 30/3/2018 để chuyển nhượng hai phần đất là thửa số 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 121,5 m² và thửa 254, tờ bản đồ số 33, diện tích 71,7 m² và căn nhà tường nằm trên thửa 254, cùng tọa lạc tại khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[5] Cùng ngày 30/3/2018, nguyên đơn và bị đơn ký kết một văn bản thỏa thuận có một phần nội dung thể hiện “Bên A có vay của bên B một khoản tiền, trong vòng 06 tháng nếu bên A không thực hiện việc trả lãi cho bên B thì bên B có quyền lập thủ tục chuyển quyền sang tên căn nhà nói trên”, cả nguyên đơn và bị đơn xác định khoản tiền thể hiện trong nội dung thỏa thuận là số tiền 250.000.000 đồng là số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Từ nội dung hai bên đã cam kết, nguyên đơn đã nhận của bị đơn 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng x 04 tháng, lãi theo thỏa thuận miệng là 04%/tháng, không thể hiện trong cam kết và hợp đồng, trả được 04 tháng tiền lãi thì bị đơn không thực hiện trả lãi nữa.

[7] Ngoài ra, thực trạng trên diện tích đất đang tranh chấp gồm có 02 căn nhà, một căn của ông H, một căn nhà tường trên phần đất này là của vợ chồng anh Đoàn Văn T2, chị Nguyễn Hồng X cùng các con sinh sống không phải của chị Nguyễn Hồng L1 như trong văn bản thỏa thuận ngày 30/3/2018 giữa Bà M, ông H, bà Lan và chị Loan và chị Nguyễn Hồng L1 là em ruột của ông H không phải là vợ của ông H như Bà M trình bày.

[8] Xét thấy từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng là căn nhà hiện hữu trên diện tích đất chuyển nhượng do thuộc sở hữu của người khác không phải của người chuyển nhượng dẫn đến không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

[9] Từ những nhận định trên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Hồ Thị Xuân M lập tại Văn phòng công chứng M vào ngày 30/3/2018 và Văn bản thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Hồng L1 với bà Hồ Thị Xuân M lập vào ngày 30/3/2018 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản với số tiền 250.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật Dân sự tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Hồ Thị Xuân M lập tại Văn phòng công chứng M vào ngày 30/3/2018 và Văn bản thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị

L và chị Nguyễn Hồng L1 với bà Hồ Thị Xuân M lập vào ngày 30/3/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nên hợp đồng vay tài sản có hiệu lực pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của Bà M là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Đối với yêu cầu phản tố của ông H, bà Lan và chị Loan yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Hồ Thị Xuân M lập tại Văn phòng công chứng M vào ngày 30/3/2018 và Văn bản thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Hồng L1 với bà Hồ Thị Xuân M lập vào ngày 30/3/2018 và ông H đồng ý trả lại số tiền 250.000.000 đồng cho Bà M. Hội đồng xét xử xét thấy theo như nhận định trên do tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo nên yêu cầu phản tố của ông H, bà Lan và chị Loan là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về lãi suất và thời gian trả lãi: Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Bà M và ông H là hợp đồng giả cách nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, phía Bà M xác định trước đây có lấy lãi là 04%/ tháng, bị đơn cũng thừa nhận lãi suất đã trả là 04%/tháng là mức lãi suất do các bên thỏa thuận, theo quy định thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, các bên không tranh chấp về lãi suất đã thỏa thuận. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực, tiền lãi được xác định bằng 20%/năm của khoản tiền vay, tiền lãi đã trả được tính lại, số tiền lãi đã trả vượt quá mức lãi suất bằng 20%/năm của khoản tiền vay được trừ vào tiền nợ gốc từ thời điểm trả lãi, đối với tiền lãi của 04 tháng nguyên đơn đã nhận vượt quá lãi suất quy định nên phải tính lại cho phù hợp với lãi suất theo quy định để đảm bảo quyền và lợi ích hợp cho các bên đương sự. Tiền lãi được tính như sau:

+ Thời gian trả lãi tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm là: 32 tháng (từ 30/8/2018 đến tháng 30/4/2021). Ông Trung đại diện ông H chỉ đồng ý trả lãi từ tháng 02/2019 nhưng ông Trung không có chứng cứ gì chứng minh, nên thời gian tính lãi là 30/8/2018 đến 30/4/2021.

+ Do lãi suất các bên thỏa thuận là 04%/tháng cao hơn lãi suất quy định, các bên không có tranh chấp về lãi suất nên lãi suất được tính là 20%/năm, tương ứng 1,66%/tháng.

+ Lãi suất 04 tháng theo quy định: $250.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 04 \text{ tháng} = 16.600.000 \text{ đồng}$.

+ Lãi suất chênh lệch 04 tháng: $40.000.000 \text{ đồng} - 16.600.000 \text{ đồng} = 23.400.000 \text{ đồng}$.

+ Lãi suất 32 tháng: $250.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 32 \text{ tháng} = 132.800.000 \text{ đồng}$.

+ Khấu trừ tiền lãi chênh lệch 04 tháng: $132.800.000 \text{ đồng} - 23.400.000 \text{ đồng} = 109.400.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn: $250.000.000 \text{ đồng (tiền vốn)} + 109.400.000 \text{ đồng (tiền lãi)} = 359.400.000 \text{ đồng}$ (Ba trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ngàn đồng).

[12] Đối với việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng M chứng nhận số 829, quyển số 02/2018TP/ CC- SCC/HĐGD, ngày 30/3/2018 giữa Bà M với ông H. Xét thấy việc rút đơn là tự nguyện không trái quy định của pháp luật và là quyền tự định đoạt của Bà M nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những căn cứ, tài liệu chứng cứ đã phân tích xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở xem xét chấp nhận, nhưng Hội đồng xét xử có xem xét về điều chỉnh phần tiền lãi cho phù hợp với quy định. Xét thấy cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 241/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang về phần tiền lãi, thời gian trả lãi.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[15] Về án phí: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Xuân M.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 241/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang về lãi suất.

Áp dụng Khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 463, khoản 1 Điều 468 và điều 408, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95 luật đất đai; Điều 29 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.

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Xuân M.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Hồng L1 .

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Hồ Thị Xuân M lập tại Văn phòng công chứng M vào ngày 30/3/2018 và Văn bản thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Hồng L1 với bà Hồ Thị Xuân M lập vào ngày 30/3/2018 là vô hiệu.

4. Buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Thị Xuân M số tiền vốn và lãi là 359.400.000 đồng (Ba trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ngàn đồng), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu gửi cơ quan thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các thửa đất như sau:

- Thửa số 253, tờ bản đồ số 33, diện tích 121,5m², theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/10/2020 (từ T-1 đến T-5) có diện tích là 120,2m², phần đất có địa chỉ ở khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS03358 ngày 01/02/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 28/02/2018 tặng cho ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ số 003410.TA.001 đến ngày 23/4/2019 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Xuân M theo hồ sơ số 003410.CN.001 phần đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp sông Cái Bè ngang 6,60m;

+ Phía Tây giáp đường bê tông ngang 6,89 m;

+ Phía Nam giáp đất bà Hồ Thị Xuân M (phần đất tranh chấp thửa 254) dài 20,15m;

+ Phía Bắc giáp đất của bà Phạm Thị E dài 17,99m.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Thửa số 254, tờ bản đồ số 33, diện tích 71,7m², theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/10/2020 (từ T-1 đến T-3) có diện tích là 73,2m², phần đất có địa chỉ ở khu 3, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS03359 ngày 01/02/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị L đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 28/02/2018 tặng cho ông Nguyễn Văn H theo hồ sơ số 003531.TA.001, đến ngày 23/4/2019 ông Nguyễn Văn H chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Xuân M theo hồ sơ số 003531.CN.001 phần đất có vị trí tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp sông C ngang 4,12m;

+ Phía Tây giáp đường bê tông ngang 4,09 m;

+ Phía Nam giáp đất ông Phạm Minh T dài 17,97m;

+ Phía Bắc giáp đất của bà Hồ Thị Xuân M (phần đất tranh chấp thửa 253) dài 17,97m;

(Có sơ đồ kèm theo)

6. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Xuân M về việc yêu cầu ông H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng M chứng nhận số 829, quyền số 02/2018TP/ CC- SCC/HĐGD, ngày 30/3/2018.

7. Án phí dân sự:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hồ Thị Xuân M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0002301 ngày 28/8/2019 và biên lai thu số 0003891 ngày 11/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên hoàn lại cho Bà M 300.000 đồng tiền dự phí.

- Ông Nguyễn Văn H phải chịu 17.970.000 đồng (Mười bảy triệu chín trăm bảy mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0003868 ngày 05/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên còn phải nộp tiếp 17.670.000 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm bảy mươi ngàn đồng) tiền án phí.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0003870 ngày 05/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Hoàn lại cho chị Nguyễn Hồng L1 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0003869 ngày 05/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hồ Thị Xuân M không phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004650 ngày 11/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên án lúc 08 giờ 20 ngày 28 tháng 5 năm 2021, có mặt nguyên đơn bà Hồ Thị Xuân M.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2021-H

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

Lê Hoàng Hiệp