

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 664/2024/DS-PT
Ngày: 31-12-2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng thuê 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 BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Rên

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 493/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4807/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bích L, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số B, Khu phố B, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện Theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Trần Quang K, sinh năm 1996 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1997 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị M - Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn T - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường số C, khu dân cư S, khu phố M, Phường G, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Minh T1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số I, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số C, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Số C, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre

3.2. Ông Nguyễn Nhựt Đ, sinh năm 1980 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: số A, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Nguyễn Đặng Chí T2, sinh năm 1974 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố A, Phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Bích L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Lê Thị Bích L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do cho quen biết nên bà Lê Thị Bích L có nhiều lần thỏa thuận vay tiền của ông Huỳnh Minh T1 như sau:

Từ ngày 13/7/2022 đến ngày 21/9/2022, bà L có vay tiền ông Huỳnh Minh T1 và thế chấp bằng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 11, diện tích 100m² tại

ường"Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Ngoài ra, hai bên còn lập các văn bản thỏa thuận về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không phải để thuê lại đất mà là để ghi nhận nội dung thỏa thuận về số tiền cho vay, lãi suất, thời hạn vay. Cụ thể quá trình vay trả lãi đối với các khoản vay này diễn ra như sau:

- Ngày 13/7/2022, bà L vay ông T1 50.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, ông T1 yêu cầu bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 203, tờ 11, diện tích 100m², tọa lạc tại Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông T1. Ngoài ra, hai bên còn lập Văn bản thỏa thuận ngày 13/7/2022 về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phí thuê là 2.000.000 đồng/tháng (Tức lãi suất là 4%/tháng); Thời hạn thuê 12 tháng (tức thời hạn vay) và giá trị chuyển nhượng lại là 50.000.000 đồng (tức số tiền vay). Ông T1 trừ lãi tháng đầu 4% (2.000.000 đồng) và phí 2% tổng cộng là 3.000.000 đồng. Còn lại 47.000.000 đồng bà N chuyển khoản ngày 13/7/2022.

- Ngày 15/7/2022, bà L vay thêm của ông T1 200.000.000 đồng; trong đơn khởi kiện ghi ngày 17/7/2022 là do lỗi đánh máy. Hai bên ký văn bản thỏa thuận về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15/7/2022. Văn bản này được hiểu là: Số tiền vay là 250.000.000 đồng (bao gồm 50.000.000 đồng vay ngày 13/7/2022 và 200.000.000 đồng vay ngày 15/7/2022); Thời gian vay 12 tháng; T3 lãi mỗi tháng là 10.000.000 đồng (4%/tháng). Văn bản này thay thế Văn bản thỏa thuận ngày 13/7/2022. Tương tự, ông T1 cũng trừ phí cho vay 2% (tính trên số tiền vay mới là 200.000.000 đồng) = 4.000.000 đồng; Trừ lãi tháng đầu 4% = 8.000.000 đồng, phí làm hồ sơ 150.000 đồng, tổng cộng là 12.150.000 đồng. Còn lại: 200.000.000 đồng - 12.150.000 đồng = 187.850.000 đồng nên ngày 20/7/2022 bà N thay ông T1 chuyển khoản cho bà L số tiền 87.850.000 đồng và giao tiền mặt là 100.000.000 đồng. Tổng cộng phía ông T1 chỉ giao cho bà L 187.850.000 đồng.

- Ngày 17/8/2022, bà L vay ông T1 thêm số tiền 50.000.000 đồng. Hai bên tiếp tục lập Văn bản thỏa thuận về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 17/8/2022 với nội dung được hiểu như sau: Thời hạn vay là 12 tháng. Tiền lãi phải trả mỗi tháng là 15 triệu đồng. Ngày 15 tây trả 10.000.000 đồng tiền lãi theo Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2022 và ngày 17 tây trả 5.000.000 đồng tiền lãi theo Văn bản thỏa thuận ngày 17/8/2022. Ông T1 thu lãi tháng đầu là 5.000.000 đồng, còn lại 45.000.000 đồng do bà N chuyển khoản. Văn bản này thay thế văn bản thỏa thuận ngày 13/7/2022 và Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2022.

- Ngày 22/8/2022, bà L vay tiếp của ông T1 số tiền 150.000.000 đồng. Hai bên tiếp tục lập văn bản thỏa thuận về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/8/2022 với nội dung được hiểu như sau: Tổng số tiền vay đến ngày 22/8/2022 là: 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Thời hạn vay là: 12 tháng. Tổng tiền lãi phải trả mỗi tháng là 26.000.000 đồng, trong đó: Ngày 15 tây trả lãi 10.000.000 đồng (4%/tháng) cho khoản vay 250.000.000 đồng ngày 15/7/2022; Ngày 17 trả 4.000.000 đồng (8%/tháng) cho khoản vay 50.000.000 đồng ngày 17/8/2022; Ngày 22 Tây trả 12.000.000 đồng (8%/tháng) cho khoản vay 150.000.000 đồng ngày 22/8/2022. Văn bản này thay thế văn bản thỏa thuận ngày 13/7/2022; 15/7/2022 và 17/8/2022. Trong văn bản ghi 17/7/2022 là do lỗi đánh máy. Vào ngày 17/7/2022 hai bên không có ký văn bản thỏa thuận nào. Tương tự các khoản vay khác, ông T1 trừ phí 2% là 3.000.000đ, lãi suất tháng đầu 8% là 12.000.000 đồng, tổng cộng là: 15.000.000 đồng. Còn lại: 150.000.000 đồng - 15.000.000 đồng = 135.000.000 đồng nên ông T1 chỉ giao cho bà L 135.000.000 đồng.

- Ngày 21/9/2022, bà L có vay tiếp của ông T1 50.000.000 đồng. Hai bên tiếp tục lập Văn bản thỏa thuận về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tiền đề ngày 21/9/2022 có nội dung được hiểu là: Số tiền vay thêm là 50.000.000 đồng; Thời hạn vay 03 tháng. Số tiền lãi phải trả mỗi tháng là 5.000.000 đồng. Ông T1 thu lãi tháng đầu là 5.000.000 đồng và giao cho bà L số tiền 45.000.000 đồng.

Như vậy, từ ngày 13/7/2022 đến ngày 21/9/2022 bà L và ông T1 đã lập 05 văn bản thỏa thuận về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề các ngày: 13/7/2022, 15/7/2022, 17/8/2022, 22/8/2022 và 21/9/2022. Tổng số tiền vay từ ngày 13/7/2022 đến ngày 21/9/2022 là 500.000.000 đồng.

Đến ngày 31/10/2022, bà L trả cho ông T1 một phần tiền gốc 100.000.000 đồng và các bên đã lập hợp đồng hủy bỏ Văn bản thỏa thuận đề ngày 31/10/2022 để tất toán khoản vay 50.000.000 đồng theo Văn bản thỏa thuận ngày 17/8/2022 và khoản vay 50.000.000 đồng. Theo Văn bản thỏa thuận ngày 21/9/2022; Tiếp tục khoản vay theo Văn bản thỏa thuận ngày 15/7/2022 là 250.000.000 và khoản vay theo Văn bản thỏa thuận ngày 21/8/2022 là 150.000.000 đồng. Tổng cộng còn nợ lại 400.000.000 đồng.

Bà L có trả lãi cho ông T1 từ 13/7/2022 đến 31/10/2022 là 110.300.000 đồng; từ sau ngày 31/10/2022 bà L có trả lãi cho ông T1 số tiền 32.000.000 đồng.

Đối với Văn bản thỏa thuận về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2022, bà L có ý kiến như sau:

Ông Huỳnh Minh T1 chỉ là người đại diện bên cho vay ký tên trên văn bản thỏa thuận về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2022 để chốt số tiền vay từ tất cả các khoản vay của ông Huỳnh Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Đặng Chí T2, ông Nguyễn Nhựt Đ và phí cho vay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L được biết bên phía bà N cũng thừa nhận khoản vay 600.000.000 đồng theo Văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022 đã bao gồm số tiền chuyển khoản của bà N, ông Đ, ông T2 và phí cho vay 60.000.000 đồng. Lý do các bên ký văn bản thỏa thuận về việc thuê lại đất sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/12/2022, bà L có ý kiến 600.000.000 đồng gồm các khoản như sau:

Vào ngày 31/10/2022, bà và ông T1 có lập hợp đồng hủy bỏ Văn bản thỏa thuận ngày 31/10/2022 có nội dung chốt số tiền bà L vay ông T1 tính đến ngày 31/10/2022 là 400.000.000 đồng.

Ngày 03/12/2022, bà N cho bà vay 30.000.000 đồng nhưng trừ lãi tháng đầu 4.500.000 đồng (15%/tháng), còn lại 25.500.000 đồng. Bà Nguyệt giao cho bà bằng chuyển khoản ngày 03/12/2022.

Ngày 10/12/2022, bà L vay tiếp của ông T1 35.000.000 đồng. Bà N1 liên hệ ông Nguyễn Đặng Chí T2 và ông Thông đồng Ý cho vay với lãi suất 15%/tháng. Ông T2 trừ lãi tháng đầu là 5.250.000 đồng, số tiền còn lại là 29.750.000 đồng. Ông T2 giao cho bà L bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày 20/12/2022, bà vay thêm bà N1 số tiền 30.000.000 đồng. Bà Nguyệt giao cho bà bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày 22/12/2022, ông Nguyễn Nhựt Đ có cho bà L vay 40.000.000 đồng.

Phí cho vay, làm dịch vụ giới thiệu là 60.000.000 đồng nhưng khoản này không có giao tiền, không phát sinh trên thực tế.

Ngày 23/12/2022, bà N1 đã chuyển thêm cho bà L số tiền 4.000.000 đồng.

Ngày 05/01/2023, bà vay của ông T1 số tiền 35.000.000 đồng. Bà N1 trừ lãi 5.000.000 đồng nên chỉ chuyển cho bà 30.000.000 đồng.

Ngày 07/01/2023, bà N1 có chuyển khoản cho bà vay thêm 25.000.000 đồng.

Ngày 19/01/2023 bà có ký văn bản xác nhận nợ 60.000.000 đồng, tuy nhiên khoản nợ này ngày 14/01/2023 bà có chuyển trả 10.000.000 đồng lúc đó ông T1 cho rằng trả tiền lãi nên biên nhận nợ ngày 19/01/2023 bà xác định còn nợ ông T1 50.000.000 đồng.

Từ ngày 01/01/2023 đến nay bà có trả lãi cho ông T1 tổng cộng 16.750.000 đồng.

Từ những nội dung đã trình bày và qua yêu cầu phản tố của ông T1 thì bà có yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu tuyên Văn bản thỏa thuận các ngày 13/7/2022, 15/7/2022, 17/8/2022, 22/8/2022 và 21/9/2022, ngày 22/12/2022 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 giữa bà Lê Thị Bích L và ông Huỳnh Minh T1 liên quan thửa đất 203, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ường "Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 203, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ường "Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ tên ông Huỳnh Minh T1 sang tên bà Lê Thị Bích L.

Bà xác nhận các khoản vay đến ngày 22/12/2022 như sau:

- + Số tiền 400.000.000 đồng vay ngày 31/10/2022.
- + Số tiền 30.000.000 đồng vay ngày 03/12/2022.
- + Số tiền 35.000.000 đồng vay ngày 10/12/2022 do ông T2 chuyển khoản.
- + Số tiền 30.000.000 đồng vay ngày 20/12/2022.
- + Số tiền 40.000.000 đồng vay ngày 22/12/2022 do ông Nguyễn Nhật Đ chuyển.
- + Số tiền 4.000.000 đồng vay ngày 23/12/2022, bà N1 đã chuyển.
- + Ngày 19/01/2023, bà có ký văn bản xác nhận nợ 60.000.000 đồng, tuy nhiên, khoản nợ này ngày 14/01/2023 bà có chuyển trả 10.000.000 đồng, lúc đó ông T1 cho rằng trả tiền lãi nên biên nhận nợ ngày 19/01/2023 bà xác định còn nợ ông T1 50.000.000 đồng.

Bà yêu cầu tính lại tiền lãi với lãi suất 10%/năm từ thời điểm vay và yêu cầu căn trừ số tiền lãi bà đã trả là 159.050.000 đồng cho ông T1 từ thời điểm chốt nợ, đến thời điểm khởi kiện bà L đồng ý trả số tiền vốn vay và nợ lãi theo quy định.

- + Đối với số tiền 60.000.000 đồng là phí cho vay, làm dịch vụ giới thiệu môi giới khoản tiền này không có giao tiền, không phát sinh trên thực tế nên bà không đồng ý trả.

Đối với các khoản tiền bà N1, ông T2, ông Đ và ông T1 cùng thống nhất số tiền mà bà N1, ông T2, ông Đ chuyển cho bà L vay sau ngày 31/10/2022 gồm: Ngày 03/12/2022 (Nguyệt); 10/12/2022 (T2); 20/12/2022 (Nguyệt); 22/12/2022

(Đan); 23/12/2022 (Nguyệt); 05/01/2023 và 07/01/2023 là tiền của ông T1, ông T1 cho bà vay và bà N1, ông T2, ông Đ chỉ thay ông T1 giao tiền cho bà nên đề nghị Tòa ghi nhận đề sau này bà N1, ông T2, ông Đ không khởi kiện bà tiếp vụ kiện khác.

Trong vụ án này, ông T1 vi phạm nghĩa vụ, tự ý sang tên quyền sử dụng đất sang ông T1 trong khi bà không vi phạm nghĩa vụ đóng lãi, làm phát sinh tranh chấp giữa các bên, kiện tụng kéo dài nên bà không đồng ý tính lãi từ thời điểm khởi kiện đến nay.

Trước đây, do bà không hiểu nên đã ký Văn bản thỏa thuận ngày 22/12/2022 với ông T1.

Bị đơn ông Huỳnh Minh T1 trình bày:

Ông Huỳnh Minh T1 và bà Lê Thị Bích L có quen biết thông qua bạn bè giới thiệu nên ông T1 đã cho bà L vay tiền nhiều lần, cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 13/7/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 50.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền qua chuyển khoản, hai bên có làm văn bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất tại thửa đất số 203, tờ bản đồ số 11, diện tích 100m² tọa lạc tại ường "Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Bà L đồng ý chuyển nhượng thửa đất này cho ông T1 và thuê lại nhà, đất này với giá 2.000.000 đồng/tháng, thời hạn là 12 tháng.

Lần 2: Ngày 15/7/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 200.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền qua chuyển khoản và giao tiền mặt, hai bên có làm văn bản thỏa thuận thể hiện hàng tháng bà L trả lãi thông qua hình thức trả tiền thuê nhà mỗi tháng là 10.000.000 đồng.

Lần 3: Ngày 17/8/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 50.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền qua chuyển khoản, hai bên có làm văn bản thỏa thuận thể hiện bà L trả lãi thông qua hình thức trả tiền thuê nhà mỗi tháng là 15.000.000 đồng.

Lần 4: Ngày 22/8/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 150.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền qua chuyển khoản, hai bên có làm văn bản thỏa thuận thể hiện bà L trả lãi thông qua hình thức trả tiền thuê nhà mỗi tháng là 12.000.000 đồng.

Lần 5: Ngày 21/9/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 50.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền qua chuyển khoản, hai bên có làm văn bản thỏa thuận thể hiện bà L trả lãi thông qua hình thức trả tiền thuê nhà mỗi tháng là 26.000.000 đồng.

Đến ngày 31/10/2022, bà L trả cho ông T1 số tiền vay gốc 100.000.000 đồng của khoản vay ngày 17/8/2022 (50.000.000 đồng) và khoản vay ngày 21/9/2022 (50.000.000 đồng), hình thức trả tiền là bà L chuyển khoản qua tài khoản của bà N1. Do đó, ông T1 và bà L làm văn bản "Hợp đồng hủy bỏ Văn bản thỏa thuận

(kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6351, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/7/2022)”.

Như vậy, qua 05 lần bà L vay tiền của ông T1 với tổng số tiền là 500.000.000 đồng, bà L đã trả được 100.000.000 đồng tiền nợ gốc, còn nợ lại 400.000.000 đồng (thể hiện qua “Hợp đồng hủy bỏ Văn bản thỏa thuận kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6351, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 13/7/2022)” ngày 31/10/2022.

Ngoài ra, bà L còn vay của ông T1 08 lần khác, cụ thể như sau:

Ngày 03/12/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 30.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền thông qua chuyển khoản.

Ngày 11/12/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 35.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền thông qua chuyển khoản.

Ngày 20/12/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 30.900.000 đồng, hình thức giao nhận tiền thông qua chuyển khoản. Chuyển khoản 30.000.000 đồng, đưa tiền mặt 900.000 đồng.

Ngày 22/12/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 60.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền là ông T1 giao tiền mặt cho bà L, ông T1 thừa nhận đây là tiền môi giới sang tên hợp đồng.

Trong ngày 22/12/2022, bà L vay của ông T1 số tiền 40.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền thông qua chuyển khoản.

Do bà L mượn các khoản tiền này chỉ nói vài ngày sau sẽ trả nhưng chưa thấy bà L trả nên ngày 22/12/2022, giữa ông T1 và bà L có làm văn bản thỏa thuận tổng số tiền mà bà L đã vay của ông T1 là 600.000.000 đồng (thể hiện qua giá chuyển nhượng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 11 là 600.000.000 đồng). Tuy nhiên, thực tế, ông T1 chỉ giao số tiền 599.900.000 đồng cho bà L vay.

Trong ngày 22/12/2022, ông T1 chưa giao số tiền 4.000.000 đồng cho bà L nên ngày 23/12/2022, ông T1 đã giao số tiền vay 4.000.000 đồng cho bà L (để đủ số tiền 600.000.000 đồng như các bên thỏa thuận), hình thức giao nhận tiền thông qua chuyển khoản.

Ngày 05/01/2023, bà L vay của ông T1 số tiền 35.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền thông qua chuyển khoản.

Ngày 07/01/2023, bà L vay của ông T1 số tiền 25.000.000 đồng, hình thức giao nhận tiền thông qua chuyển khoản.

Vào ngày 19/01/2023, bà L tự viết giấy vay tiền và ký tên xác nhận thể hiện có vay của ông T1 60.000.000 đồng (Biên nhận nợ vay của ngày 05/01/2023 và

ngày 07/01/2023). Bà L cho rằng ngày 14/01/2023 có chuyển khoản trả cho ông T1 10.000.000 đồng là không đúng, đây là trả tiền của khoản tiền khác, trong trường hợp nếu bà L đã trả ngày 14/01/2023 cho ông T1 rồi thì lý do vì sao đến ngày 19/01/2023 lại ký giấy xác nhận nợ của ông T1 60.000.000 đồng.

Đối với số tiền lãi mà bà L đã trả cho ông T1 nhiều lần chuyển khoản và tiền mặt ông T1 không nhớ hết. Tuy nhiên, tại Tòa, nguyên đơn trình bày nguyên đơn đã trả tiền lãi 159.050.000 đồng từ ngày 13/7/2022 đến nay thì ông T1 đồng ý.

Như vậy, tổng tất cả các khoản vốn vay bà Lê Thị Bích L còn nợ ông T1 là 659.900.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 giữa bà Lê Thị Bích L và ông Huỳnh Minh T1 liên quan thửa đất 203, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ường"Phường H, thành phố B và các văn bản thỏa thuận thuê đất chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho các khoản vay của bà L đối với ông T1 nên các hợp đồng không có xảy ra trên thực tế.

Trong mối quan hệ giao dịch vay tiền giữa ông T1 bà L, các lần chuyển khoản đều thực hiện thông qua tài khoản của bà N1 với bà L. Tiền bà N1 chuyển cho bà L trong các lần giao dịch này là tiền của ông T1, bà chỉ là người chuyển tiền theo yêu cầu của ông T1 khi bà L vay tiền của ông T1.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến như sau:

- Yêu cầu tuyên Văn bản thỏa thuận 13/7/2022, 15/7/2022, 17/8/2022, 22/8/2022 và 21/9/2022, ngày 22/12/2022 là vô hiệu.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 giữa bà Lê Thị Bích L và ông Huỳnh Minh T1 liên quan thửa đất 203, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ường"Phường H, thành phố B là vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 203, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ường"Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre từ tên ông Huỳnh Minh T1 sang tên bà Lê Thị Bích L.

- Đồng thời ông T1 có yêu cầu phản tố là buộc bà L phải trả lại cho ông T1 số tiền còn nợ tổng cộng là 659.900.000 đồng, trường hợp nguyên đơn yêu cầu tính lãi lại thì ông T1 đồng ý tính lãi lại từ ngày vay đến ngày xét xử với mức lãi suất 20%/năm, ông T1 đồng ý khấu trừ số tiền lãi từ ngày 13/7/2022 đến nay bà L có trả cho ông T1 là 159.050.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N trình bày: Thống nhất với trình bày của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đặng Chí T2 trình bày:

Ông và ông Huỳnh Minh T1 là bạn nên vào ngày 10/12/2022, ông có chuyển khoản giùm ông T1 số tiền 29.750.000 đồng vào tài khoản của bà Lê Thị Bích L. Số tiền 29.750.000 đồng này là ông chuyển khoản giùm ông T1, là tiền của ông T1, không phải tiền của ông, do đó, ông không liên quan, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết tranh chấp giữa ông T1 và bà L vắng mặt ông theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhựt Đ trình bày:

Ông và ông Huỳnh Minh T1 là bạn nên vào ngày 22/12/2022, ông có chuyển khoản giùm ông T1 số tiền 40.000.000 đồng vào tài khoản của bà Lê Thị Bích L. Số tiền 40.000.000 đồng này là ông chuyển khoản giùm ông T1, là tiền của ông T1 không phải tiền của ông, do đó, ông không liên quan, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết tranh chấp giữa ông T1 và bà L vắng mặt ông theo quy định.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã căn cứ:

- Điều 26, Điều 34, điểm b khoản 1 Điều 35, các điều 39, 147, 227, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 117, 122, 127, 131, 385, 407, 463, 468, 357 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Lê Thị Bích L và ông Huỳnh Minh T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 số công chứng 6351, quyền số 01/2022/TP/CC –SCC/HĐGD và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thông qua Văn bản thuận 13/7/2022, 15/7/2022, 17/8/2022, 22/8/2022 và 21/9/2022, ngày 22/12/2022 là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 203, tờ bản đồ số 11, diện tích 100 m², tọa lạc Phường thành phố B cấp cho ông Huỳnh Minh T1 ngày 13/02/2023, đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà Lê Thị Bích L.

Về độ dài tứ cận có họa đồ hiện trạng kèm theo.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh T1.

Buộc bà Lê Thị Bích L có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Minh T1 số tiền 648.345.925 (sáu trăm bốn mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi lăm nghìn,

chín trăm hai mươi lăm đồng), trong đó vốn 480.566.139 đồng, tổng lãi là 167.779.786 đồng.

3. Không chấp nhận một yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh T1 khởi kiện bà Lê Thị Bích L đối với số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ghi nhận ông Huỳnh Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Nhựt Đ, ông Nguyễn Đặng Chí T2 thống nhất các khoản tiền đã chuyển cho bà Lê Thị Bích L là tiền của ông Huỳnh Minh T1 nên không tranh chấp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị Bích L đề ngày 08/10/2024. Nội dung kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, yêu cầu sửa bản án theo hướng tính lại số tiền nợ gốc, không tính lãi từ thời điểm khởi kiện đến ngày xét xử, trường hợp tính lãi thì đề nghị áp dụng mức lãi suất 10%/năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời yêu cầu tính lại tiền gốc, tiền lãi và án phí; đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Các đương sự không thỏa thuận được về nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Bích L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo hướng cân trừ số tiền 10.000.000 đồng nguyên đơn đã chuyển trả bằng hình thức khuyến khoản và 4.000.000 đồng tính nhằm vào số tiền nợ gốc. Về án phí thì tính lại theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Lê Thị Bích L; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 08/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị Bích L đề ngày 08/10/2024, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xác định kháng cáo của bà Lê Thị Bích L còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp phát sinh giữa bà Lê Thị Bích L và ông Huỳnh Minh T1 là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản. Nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre là nơi hợp đồng được thực hiện và nơi có bất động sản. Do đó, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Quang K có đơn xin xét xử vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhựt Đ, ông Nguyễn Đăng Chí T2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Quang K, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Nhựt Đ, ông Nguyễn Đăng Chí T2 là phù hợp.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Bà Lê Thị Bích L yêu cầu tính lại số tiền gốc và không tính lãi đối với số tiền vay từ thời điểm khởi kiện đến ngày xét xử. Trường hợp buộc phải tính lãi thì đề nghị áp dụng mức lãi suất là 10%/năm.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về việc tuyên bố các văn bản thỏa thuận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu, hợp đồng vay tài sản giữa bà Lê Thị Bích L với ông Huỳnh Minh T1 được xác lập có hiệu lực. Các bên thống nhất thời gian và số tiền của từng khoản vay. Tuy nhiên, các bên không thống nhất lãi suất vay, yêu cầu tính lại tiền lãi. Bà L cho rằng trước đây thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng nên yêu cầu tính lại với mức lãi suất là 10%/năm và không đồng ý tính lãi từ ngày khởi kiện đến ngày xét xử. Ông T1 cũng thừa nhận trước đây lãi suất các bên thỏa thuận là 4%/tháng nên có yêu cầu tính lại với mức lãi suất là 20%/năm kể từ ngày vay tiền đến ngày xét xử và đồng ý trừ đi số tiền lãi mà bà L đã chuyển trả là 159.050.000 đồng.

Xét thấy, các đương sự thừa nhận có giao kết hợp đồng vay, có thỏa thuận về thời gian trả nợ và hợp đồng có thỏa thuận về lãi.

Căn cứ khoản 1, Điều 357 Bộ luật Dân sự, nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên bị đơn yêu cầu tính tiền lãi do chậm thanh toán là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ quy định tại khoản 1, Điều 468 Bộ luật Dân sự, mức lãi suất bị đơn yêu cầu là 20%/năm, mức lãi suất này không vượt quá mức lãi suất theo quy định. Do đó, yêu cầu tính lãi của bị đơn là có căn cứ và mức lãi suất yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định thời điểm bị đơn yêu cầu tính lãi là tính đến ngày xét xử sơ thẩm là phù hợp.

[3] Xét các khoản vay:

[3.1] Khoản vay thứ nhất từ ngày 13/7/2022 đến 31/10/2022: tổng cộng 500.000.000 đồng, số tiền lãi được tính cụ thể:

- Số tiền 50.000.000 đồng ngày 13/7/2022 tính đến ngày 31/10/2022 là 50.000.000 đồng x 20%/ năm x 108 ngày = 2.978.999 đồng.

- Số tiền 200.000.000 đồng ngày 17/7/2022 tính đến ngày 31/10/2022 là 200.000.000 đồng x 20%/ năm x 104 ngày = 11.509 333 đồng.

- Số tiền 50.000.000 đồng vay ngày 18/7/2022 tính đến ngày 31/10/2022 là 50.000.000 đồng x 20%/ năm x 103 ngày = 2.849.666 đồng.

- Số tiền 150.000.000 đồng vay ngày 22/8/2022 tính đến ngày 31/10/2022 là 150.000.000 đồng x 20%/ năm x 69 ngày = 5.478.000 đồng.

- Số tiền 50.000.000 đồng vay ngày 21/9/2022 tính đến ngày 31/10/2022 là: 50.000.000 đồng x 20%/ năm x 40 ngày = 1.106.666 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi tính đến ngày 31/10/2022 là 23.922.664 đồng.

Do hai bên thống nhất chốt nợ khoản vay thứ nhất đến ngày 31/10/2022 bà L đã trả số tiền 100.000.000 đồng nợ gốc và tiền lãi là 110.300.000 đồng nên được trừ vào tiền gốc và tiền lãi. Như vậy, số tiền lãi bà L trả cho ông T1 chênh lệch 86.377.336 đồng. Số tiền chênh lệch này được trừ vào tiền gốc còn lại 400.000.000 đồng. Do đó, xác định đến ngày 31/10/2022, bà L còn nợ ông T1 số tiền là 313.622.664 đồng.

[3.2] Khoản vay thứ hai từ ngày chốt nợ 31/10/2022 đến ngày 22/12/2022: Bà L vay thêm của ông T1 là 135.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền vay lần thứ nhất và lần chốt nợ thứ 2 là 448.622.664 đồng (135.000.000 đồng + 313.622.664 đồng). Số tiền lãi được tính cụ thể:

- Số tiền 313.622.664 đồng từ ngày 31/10/2022 đến ngày 23/12/2022 là $313.622.664 \text{ đồng} \times 52 \text{ ngày} \times 20\% / \text{năm} = 9.060.209 \text{ đồng}$.

- Số tiền 30.000.000 đồng vay ngày 03/12/2022 tính đến ngày 23/12/2022 là: $30.000.000 \text{ đồng} \times 20\% / \text{năm} \times 20 \text{ ngày} = 333.333 \text{ đồng}$.

- Số tiền 35.000.000 đồng vay ngày 11/12/2022 tính đến ngày 23/12/2022 là: $35.000.000 \text{ đồng} \times 20\% / \text{năm} \times 12 \text{ ngày} = 233.333 \text{ đồng}$.

- Số tiền vay ngày 20/12/2022, ông T1 cho rằng số tiền vay là 30.900.000 đồng, chuyển khoản 30.000.000 đồng, đưa tiền mặt 900.000 đồng. Tuy nhiên ông T1 không có chứng cứ chứng minh đã giao số tiền 900.000 đồng cho bà L và bà L cũng không thừa nhận số tiền 900.000 đồng này nên xác định số tiền vay ngày 20/12/2022 là 30.000.000 đồng.

Do đó, số tiền 30.000.000 đồng vay ngày 20/12/2022 tính đến ngày 23/12/2022 là: $30.000.000 \text{ đồng} \times 20\% / \text{năm} \times 03 \text{ ngày} = 50.000 \text{ đồng}$

- Số tiền 40.000.000 đồng vay ngày 22/12/2022 tính đến ngày 23/12/2022 là: $40.000.000 \text{ đồng} \times 20\% / \text{năm} \times 01 \text{ ngày} = 16.600 \text{ đồng}$.

Tổng cộng tiền lãi tính đến ngày 23/12/2022 là 9.693.475 đồng. Bà L đã trả tiền lãi cho ông T1 là 41.750.000 đồng. Nên tính đến ngày 23/12/2022 thì bà L trả chênh lệch 32.056.525 đồng. Số tiền này được trừ vào tiền gốc là 448.622.664 đồng. Do đó, xác định đến ngày 23/12/2022, bà L còn nợ ông T1 số tiền là 416.566.139 đồng. Tiền lãi tính đến ngày xét xử là 22 tháng với số tiền 152.740.917 đồng.

Bản án sơ thẩm xác định số tiền vay thêm của khoản vay thứ hai là 139.000.000 đồng là có sự nhầm lẫn số tiền 4.000.000 đồng (vì số tiền vay ngày 22/12/2022 là 40.000.000 đồng nhưng ông T1 chuyển cho bà L thiếu 4.000.000 đồng nên đến ngày 23/12/2022, bà N chuyển thêm 4.000.000 đồng cho tròn số tiền 600.000.000 đồng như các bên thỏa thuận), làm tăng tiền gốc lên thêm

4.000.000 đồng và tiền lãi 1.466.667 đồng. Việc buộc bà L phải trả số tiền gốc và lãi tăng thêm này làm ảnh hưởng đến quyền và hợp ích pháp của bà L nên cần phải sửa số tiền gốc và lãi như đã phân tích trên.

[3.3] Đối với khoản vay thứ ba ngày 19/01/2023: Bà L xác nhận có vay của ông T1 60.000.000 đồng (theo biên nhận nợ vay của ngày 05/01/2023 là 35.000.000 đồng và ngày 07/01/2023 là 25.000.000 đồng). Tuy nhiên, ngày 14/01/2023, bà L đã chuyển khoản trả cho ông T1 số tiền 10.000.000 đồng, ông T1 xác nhận đã nhận số tiền 10.000.000 đồng chuyển khoản từ bà L. Tuy nhiên, ông T1 cho rằng đây là số tiền trả cho khoản vay khác nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định số tiền 10.000.000 đồng đã chuyển khoản cho ông T1 vào ngày 14/01/2023 là trả tiền lãi của số tiền vay ngày 07/01/2023 là 25.000.000 đồng. Do đó, cần trừ số tiền 10.000.000 đồng bà L đã chuyển khoản cho ông T1 thông qua số tài khoản của bà N vào số tiền lãi của khoản vay 60.000.000 đồng ngày 19/01/2023.

Số tiền vay ngày 05/01/2023 đến ngày xét xử là: 35.000.000 đồng x 20%/năm x 78 ngày = 12.016.660 đồng.

Số tiền vay ngày 07/01/2023 đến ngày xét xử là: 25.000.000 đồng x 20%/năm x 76 ngày = 8.555.542 đồng.

Tổng cộng là 20.572.202 đồng.

Bà L đã trả cho ông T1 số tiền lãi là 17.000.000 đồng nên số tiền lãi này được trừ vào số tiền lãi 20.572.202 đồng. Số tiền lãi còn lại là 3.572.202 đồng.

[3.4] Đối với khoản tiền 60.000.000 đồng vào ngày 22/12/2022, bà L cho rằng đây là tiền phí môi giới, không có giao trên thực tế. Ông T1 thừa nhận đây là tiền môi giới sang tên hợp đồng, không phải là khoản vay thực tế. Ông T1 không chứng minh được có giao tiền cho bà L và bà L cũng không thừa nhận khoản vay này nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T1 buộc bà L phải trả khoản tiền này là phù hợp.

Như vậy, số tiền bà L phải trả cho ông T1 tổng cộng là 632.879.258 đồng. Trong đó tiền gốc là 476.566.139 đồng, tổng tiền lãi là 156.313.119 đồng.

[4] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

Từ những nhận định trên, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bà Lê Thị Bích L có cơ sở một phần nên chấp nhận một phần.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp

với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Bích L phải chịu án phí với số tiền là $20.000.000 \text{ đồng} + (4\% \times 232.879.258 \text{ đồng}) = 29.315.170 \text{ đồng}$.

Ông Huỳnh Minh T1 phải chịu án phí với số tiền là $5\% \times 60.000.000 \text{ đồng} = 3.000.000 \text{ đồng}$.

[7] Án phí phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Lê Thị Bích L không phải chịu án phí theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Lê Thị Bích L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Căn cứ các các điều 117, 122, 127, 131, 385, 407, 463, 468, 357 của Bộ luật Dân năm 2015;

Căn cứ các điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Lê Thị Bích L và ông Huỳnh Minh T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/7/2022 số công chứng 6351, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thông qua Văn bản thỏa thuận ngày 13/7/2022, 15/7/2022, 17/8/2022, 22/8/2022 và 21/9/2022, ngày 22/12/2022 là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 203, tờ bản đồ số 11, diện tích 100m^2 , tọa lạc tại Phường T, tỉnh Bến Tre cấp cho ông Huỳnh Minh T1 ngày 13/02/2023 sang tên bà Lê Thị Bích L.

(Co hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án kèm theo.)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh T1.

Buộc bà Lê Thị Bích L có trách nhiệm giao trả cho ông Huỳnh Minh T1 số tiền 632.879.258 đồng (sáu trăm ba mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, hai trăm năm mươi tám đồng). Trong đó tiền gốc là 476.566.139 đồng (bốn trăm bảy mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn, một trăm ba mươi chín đồng) và tiền lãi là 156.313.119 đồng (một trăm năm mươi sáu triệu, ba trăm mười ba nghìn, một trăm mười chín đồng).

Kể từ ngày bancó hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh T1 khởi kiện bà Lê Thị Bích L đối với số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

4. Ghi nhận ông Huỳnh Minh T1, bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Nhựt Đ, ông Nguyễn Đăng Chí T2 thống nhất các khoản tiền đã chuyển cho bà Lê Thị Bích L là tiền của ông Huỳnh Minh T1 nên bà Nguyễn Thị Thu N, ông Nguyễn Nhựt Đ, ông Nguyễn Đăng Chí T2 không tranh chấp.

5. Chi phí tố tụng là 3.983.000 đồng (ba triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn đồng), mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền. Do ông Huỳnh Minh T1 đã tạm nộp tạm ứng số tiền trên nên bà Lê Thị Bích L phải hoàn trả cho ông Huỳnh Minh T1 số tiền 1.991.500 đồng (một triệu, chín trăm chín mươi một nghìn, năm trăm đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Bích L phải chịu án phí với số tiền là 29.315.170 đồng (hai mươi chín triệu, ba trăm mười lăm nghìn, một trăm bảy mươi đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo các Biên lai số 0003020 ngày 08/6/2023 và Biên lai thu số 0003021 ngày 08/06/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre, bà L phải nộp tiếp số tiền là 28.715.170 đồng (hai mươi tám triệu, bảy trăm mười lăm nghìn, một trăm bảy mươi đồng).

Ông Huỳnh Minh T1 phải chịu án phí với số tiền là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 18.676.916 đồng (mười tám triệu, sáu trăm bảy mươi sáu nghìn, chín trăm mười sáu đồng) theo các Biên lai số 0002595 ngày 10/06/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự

thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. H lại cho ông Huỳnh Minh T1 số tiền 15.676.916 đồng (mười lăm triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm mười sáu đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: H lại cho bà Lê Thị Bích L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005178 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND TP.Bến Tre;
- Chi cục THADS TP.Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Thị Thu Trang