TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 174/2022/DS-PT
Ngày: 13-7-2022
(V/v hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Đặng Minh Trung

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lâm Ngọc Trâm – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2022/TLPT- DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 về việc *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất"*:

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2022/QĐPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Trần Thị Mỹ L1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 96/86C, đường Lý Thường Kiệt, khóm 6, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Hồ Vũ P, sinh năm 1980 theo giấy ủy quyền ngày 23/4/2021 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà k, đường N, khóm 6, phường 9, thành phố C, tỉnh C ..

- *Bị đơn*: Anh Ngô Chí M, sinh năm 1981.
Chị Ngô Thị Thu L2, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Số 317, ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Trí T1, sinh năm 1979 theo giấy ủy quyền ngày 01/4/2021 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn N là Luật sư của văn phòng luật sư Ánh Sáng thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1941 (có mặt).
2. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1982 (có mặt).
3. Anh Ngô Chí T3, sinh năm 2000 (xin vắng mặt).
4. Anh Ngô Chí T4, sinh năm 2003 (xin vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Số 317, ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Anh Ngô Chí M và chị Ngô Thị Thu L2, là bị đơn.
- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 27/02/2014, nguyên đơn là chị Trần Thị Mỹ L1 có nhận chuyển nhượng phần đất (trên đất có căn nhà tình nghĩa) của anh Ngô Chí M và chị Ngô Thị Thu L2 diện tích 180m^2, trong đó có 100m^2 đất ở, 80m^2 đất vườn thuộc thửa số 124, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại số 317, ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 100.000.000đ. Lúc chuyển nhượng có làm hợp đồng theo quy định của pháp luật đến ngày 30/9/2015, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh sang tên trên Giấy CNQSDĐ từ anh M, chị Thu Loan sang tên Trần Thị Mỹ L1. Nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn, nhưng do bị đơn chưa có chỗ ở mới, còn nguyên đơn thì chưa có nhu cầu sử dụng, nên đồng ý cho bị đơn mượn lại căn nhà ở tạm trong thời gian tìm chỗ ở mới nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa giao trả nhà đất lại cho nguyên đơn.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Ngô Chí M và chị Ngô Thị Thu L2 phải trả lại căn nhà và đất tọa lạc tại số 317, ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo Giấy CNQSDĐ số S 681845 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 24/11/2004 được chỉnh lý sang tên ngày 30/9/2015.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 27/02/2014, anh M và chị Thu Loan có vay của nguyên đơn số tiền 100.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 4%/tháng, không có làm biên nhận nợ. Lúc vay tiền nguyên đơn sợ bị đơn không có tiền trả, nên yêu cầu bị đơn ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng căn nhà (nhà tình nghĩa cất năm 2010) và đất tọa lạc tại số 317, ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nguồn gốc phần đất được cha mẹ tặng cho năm 2013). Từ năm 2014 đến năm 2019 bị đơn đóng lãi 4.000.000đ/tháng với tổng số tiền 280.000.000đ, việc đóng lãi không có làm biên nhận, cụ thể: Năm 2014 bị đơn đóng lãi được 10 tháng với số tiền 40.000.000đ; Năm 2015 đến năm 2019 mỗi năm đóng lãi 48.000.000đ. Từ năm 2020 đến nay do dịch bệnh, làm ăn khó khăn nên bị đơn không có khả năng đóng lãi cho nguyên đơn.

Căn nhà số 317, ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là của bà Lê Thị Thêm được UBND thành phố Cà Mau cấp nhà tình nghĩa vào ngày 26/5/2010 xây cất căn nhà chiều ngang 4,2m, dài 11,8m, tổng diện tích 49,56m^2, tổng số tiền xây dựng là 30.000.000đ từ quỹ đền ơn đáp nghĩa của thành phố Cà Mau. Hiện bà Thêm đã chết, trên nhà đất có ông Huỳnh Văn T2 (chồng bà Thêm), anh M, chị B và con anh M đang sinh sống.

Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2014 giữa chị Trần Thị Mỹ L1 với anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2. Bị đơn đồng ý trả cho chị Mỹ Loan số tiền 100.000.000đ và tiền lãi theo quy định của Nhà nước từ năm 2020 cho đến nay.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Văn T2 trình bày:

Vào năm 2014 bà Lê Thị Thêm và ông có ủy quyền cho con là Ngô Thị Thu L2 cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Mỹ L1 vay 100.000.000đ, với lãi suất 4%. Nay ông yêu cầu Tòa án cho con ông là Thu Loan trả vốn và lãi suất Ngân hàng. Trên phần đất có căn nhà tình nghĩa của vợ ông (bà Thêm) được tặng cho năm 2010, nhà đất không sang bán cho ai nên không đồng ý giao nhà, đất cho chị Mỹ Loan.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị B trình bày:

Chị là vợ anh Ngô Chí M, vào năm 2014 chị Ngô Thị Thu L2 có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Trần Thị Mỹ L1 để vay 100.000.000đ. Nay chị yêu cầu cho chị Thu Loan trả vốn và lãi suất theo quy định của Ngân hàng. Đất và nhà là của mẹ chồng chị là bà Lê Thị Thêm, gia đình không sang bán, vì trên đất còn có căn nhà tình nghĩa cấp cho bà Thêm nên không đồng ý giao nhà, đất theo yêu cầu chị Mỹ Loan.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án anh Ngô Chí T3,Ngô Chí T4 trình bày: Thống nhất với trình bày chị B, không bổ sung gì thêm.

- *Tại bản tự khai, biên bản làm việc chị Ngô Thị Bích Phương trình bày:* Mẹ chị là bà Lê Thị Thêm được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau tặng cho nhà tình nghĩa vào năm 2010, nhà tình nghĩa cất trên phần đất của cha mẹ chị đứng tên là bà Lê Thị Thêm và ông Huỳnh Văn T2. Vào năm 2013 cha mẹ chị tặng cho quyền sử dụng đất lại cho Ngô Chí M và Ngô Thị Thu L2 để làm ăn, đến năm 2020 mẹ chị chết. Chị xác định phần đất và nhà mẹ chị đã tặng cho Mộng và Loan nên Mộng và Loan có toàn quyền quyết định đối với nhà và đất nói trên. Trong vụ án này chị xác định không liên quan cũng không yêu cầu gì nên chị từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án đối với vụ án chị Mỹ Loan kiện anh M, chị Thu Loan. Chị không khiếu nại gì về việc không tham gia vụ án.

- *Tại bản tự khai, biên bản làm việc chị Ngô Thị Bích Phượng trình bày:* Chị thống nhất với lời trình bày của chị Phương, không ý kiến hay bổ sung gì. Đồng thời chị không liên quan cũng không yêu cầu gì nên chị từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án đối với vụ án chị Mỹ Loan kiện anh M, chị L1. Chị không khiếu nại gì về việc không tham gia vụ án.

- *Tại bản tự khai, biên bản làm việc chị Ngô Hồng Mới trình bày:* Chị thống nhất với lời trình bày của chị Phương, không ý kiến hay bổ sung gì. Đồng thời chị không liên quan cũng không yêu cầu gì nên chị từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án đối với vụ án chị Mỹ Loan kiện anh M, chị L1. Chị không khiếu nại gì về việc không tham gia vụ án.

- *Chị Huỳnh Bích Phơ trình bày:* Chị thống nhất với lời trình bày của chị Phương, không ý kiến hay bổ sung gì. Đồng thời chị không liên quan cũng không yêu cầu gì nên chị từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án đối với vụ án chị Mỹ Loan kiện anh M, chị L1. Chị không khiếu nại gì về việc không tham gia vụ án.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả nhà và quyền sử dụng đất là không cơ sở chấp nhận. Bởi không có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch dân sự các bên hướng đến là chưa đạt. Kiến nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124, 131 BLDS. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Mỹ L1 với anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2014 giữa chị Trần Thị Mỹ L1 và anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 là vô hiệu do bị nhầm lẫn.

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thực hiện theo quy định của pháp luật; chi phí tố tụng, án phí các đương sự phải chịu theo quy định.

Từ nội dung vụ án nêu trên, Bản án sơ thẩm quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kiện đòi bị đơn giao trả toàn bộ tài sản là kiến trúc căn nhà và phần đất có diện tích 180m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 27/02/2014 giữa chị Trần Thị Mỹ L1 với anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 phần đất có diện tích 180m^2 thửa số 124, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được Văn phòng công chứng Cà Mau chứng thực ngày 27/02/2014 là vô hiệu.

Buộc anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho chị Trần Thị Mỹ L1 tổng số tiền 411.800.000đ (Bốn trăm mười một triệu tám trăm ngàn đồng).

Buộc anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 hoàn trả lại cho chị Trần Thị Mỹ L1 tiền chi phí định giá là 8.000.000đ (Tám triệu đồng).

Kể từ ngày chị Mỹ Loan có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh M, chị Thu Loan không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi bị đơn hoàn trả chi phí đo đạc với số tiền 1.000.000đ.

- Anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 phải chịu chi phí giám định số tiền 5.870.000đ, anh chị đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Chị Trần Thị Mỹ L1 phải chịu 12.871.000đ, ngày 03/3/2021 chị Mỹ Loan đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0000705 được đối trừ, chị Mỹ Loan phải nộp tiếp số tiền 12.571.000đ.

+ Anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 phải chịu án phí số tiền 20.472.000đ (Chưa nộp).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

Về kháng cáo:

Vào ngày 31-3-2022, bị đơn (là Ngô Thị Thu L2 và anh Ngô Chí M) kháng cáo yêu cầu sửa án không chấp nhận bồi thường 311.800.000 đồng (tổng cộng 4.31.800.000 đồng) và tiền án phí 20.472.000 đồng. Lý do: Bị đơn chỉ có vay tiền nguyên đơn vào ngày 27-2-2014, vay 100.000.000 đồng (lãi 4%/tháng), không có chuyển nhượng đất và căn nhà tình nghĩa. Do nguyên đơn yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng, khi nào có tiền trả thì ký sang tên lại cho bị đơn. Bị đơn cũng không có mượn nhà ở như nguyên đơn trình bày.

Về kháng nghị: Vào ngày 18-4-2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau kháng nghị phần án phí, lý do nguyên đơn không có thực hiện nghĩa vụ tài sản mà buộc nguyên đơn chịu án phí 12.871.000 đồng là không đúng. Về quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao tài sản, vì khi thực hiện chưa giao), nên cấp sơ thẩm xác định kiện đòi lại tài sản là chưa phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, do bị đơn chỉ vay tiền chứ không chuyển nhượng nhà đất, ký chuyển nhượng chỉ là giả tạo che đậy cho hợp đồng vay tài sản. Khi ký chuyển nhượng thì phía bị đơn vẫn sử dụng nhà và đất từ năm 2014 đến nay. Năm 2015 có sửa nhà, năm 2020 bà Lê Thị Thêm chết đã cất nhà mồ chôn trên đất, phía nguyên đơn vẫn không phản ứng gì. Nguyên đơn nói cho bị đơn mượn nhà đất lại để ở 04 năm nhưng không có giấy tờ gì chứng minh và cũng không coi sóc, đòi lại nhà cửa khi cho mượn… Nay đề nghị tính tiền tiền lãi bị đơn đóng được đối trừ, và tính lãi theo quy định là 20%/năm tính từ năm 2020 đến khi xét xử sơ thẩm theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các

đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm về phần án phí, việc buộc nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch là không đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của các đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Phần đất có diện tích 180m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là của bà Lê Thị Thêm, ông Huỳnh Văn T2. Trên phần đất có 01 căn nhà tình nghĩa được UBND thành phố Cà Mau cấp cho bà Lê Thị Thêm vào ngày 26/5/2010. Ngày 14/11/2013 ông T2, bà Thêm tặng cho lại quyền sử dụng đất (QSDĐ) anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2. Đến ngày 30/9/2015 anh M, chị L1 chuyển nhượng QSDĐ cho chị Trần Thị Mỹ L1. Quá trình giải quyết vụ án, chị Trần Thị Mỹ L1 xác định tài sản trên là do nhận chuyển nhượng giá 100.000.000 đồng và cho bị đơn mượn lại ở 04 năm. Còn bị đơn anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 xác định vào ngày 27/02/2014, anh chị có vay của nguyên đơn số tiền 100.000.000đ, hình thức phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo (để vay tiền) lãi suất thỏa thuận 4%/tháng. Từ đó, bị đơn không đồng ý việc kiện đòi lại nhà và đất do nguyên đơn đặt ra.

[3] Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà và đất của nguyên đơn, nhưng tuyên bố hợp đồng các bên vô hiệu do nhầm lẫn, buộc bị đơn phải bồi thường số tiền cho nguyên đơn 311.800.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng. Xét Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng các bên vô hiệu là do nhầm lẫn là chưa phù hợp, vì xét quá trình giao dịch không có các tình tiết cho thấy bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có nhầm lẫn về đối tượng giao dịch. Trong khi, đối với bị đơn cho rằng chỉ có việc vay tiền, đã đóng lãi 4%, đến năm 2019 thì ngưng, mỗi tháng đóng 4.000.000 đồng, nguyên đơn mở sổ theo dõi, bị đơn đóng lãi không lấy lại biên nhận.

[4] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn: Nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà đất, nhưng về căn "nhà tình nghĩa" trên đất không được đề cập gì khi thực hiện giao dịch, hợp đồng ký ngày 27-02-2014 nhưng đến ngày 30-9-2015 nguyên đơn mới đăng ký sang tên trang 4 trên Giấy CNQSDĐ. Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn cho bị đơn nhà đất để ở, nhưng nguyên đơn không có giấy tờ chứng minh. Đến năm 2021 nguyên đơn mới phát sinh khởi kiện tranh chấp. Trường hợp nếu có chuyển nhượng thật sự, thì khi chuyển nhượng, các bên đã phải thỏa thuận chuyển nhượng đất kèm theo nhà

(nhà tình nghĩa); trong khi đó, nguyên đơn không kiểm tra gì về tài sản nhà trên đất, kể cả việc cho rằng cho bị đơn mượn nhà đất ở, nhưng nguyên đơn cũng không thường xuyên kiểm tra tài sản; sau 04 năm bị đơn không trả nhà đất và năm 2015 bị đơn sửa nhà, năm 2020 gia đình bị đơn chôn cất xây nhà mồ trên đất… nhưng nguyên đơn vẫn không phản ứng gì, tranh chấp gì, điều này cho thấy nguyên đơn không có mục đích sử dụng tài sản khi sang nhượng. Hơn nữa, về giá chuyển nhượng các bên ghi 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa xác minh giá đất chuyển nhượng, tại biên bản ngày 12-7-2022 chính quyền địa phương xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau cung cấp ý kiến: *Thời điểm năm 2014 có trường hợp ông Nguyễn Văn Thời chuyển nhượng nhà và đất cho ông Tư Hùng (cặp nhà đất của bị đơn), hiện nay ông Thời, ông Hùng ở đâu, địa phương không rõ, nhưng giá chuyển nhượng khoảng 200.000.000 đồng*; *năm 2014 thì chưa có mở theo dự án LIA 16 đi qua nên giá thấp*. Hiện nay, qua định giá tổng giá trị tài sản đã cao gấp khoảng 10 lần so với năm 2014. Điều đó, cho thấy giao dịch của các bên thực chất không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà việc lập hợp đồng chuyển nhượng chỉ là để che đậy cho hợp đồng vay tài sản lãi cao (do nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận xác lập).

[5] Từ đó, việc bị đơn cho rằng bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng để vay tiền, với lãi suất 4%, là có cơ sở. Hợp đồng giả tạo che đậy cho hợp đồng thật, nên hợp đồng giả tạo bị vô hiệu, hợp đồng thật có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 BLDS 2015 (Điều 129 BLDS 2005), vì vậy cần buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do nhà đất bị đơn sử dụng, tiếp tục sử dụng. Đối với khoản vay, do bị đơn không xuất trình được việc đóng lãi kể từ khi vay, nên cần buộc bị đơn trả lãi nợ gốc 100.000.000 đồng, cộng với mức lãi từ khi vay, có điều chỉnh lại mức lãi cho phù hợp với Điều 468 BLDS 2015 và hướng dẫn tại Nghị Quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: Trước ngày 01.01.2017 áp dụng lãi 13,5%/năm, sau ngày 01.01.2017 áp dụng lãi suất 20%/năm. Như vậy, số tiền lãi bị đơn phải trả cho nợ gốc 100.000.000 đồng là: Từ ngày 27.02.2014 đến 31.12.2016 là 34 tháng 04 ngày = 38.400.000 đồng; Từ ngày 01.01.2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 17.3.2022 là 62 tháng 16 ngày = 103.320.000 đồng. Tổng số lãi và gốc bị đơn phải trả cho nguyên đơn là = 241.720.000 đồng.

[6] Đối với kháng nghị của đại diện VKSND tỉnh Cà Mau kháng nghị sửa phần án phí và xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" (do hợp đồng thực hiện chưa xong), điều này là phù hợp. Từ đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Cà Mau, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng:

Chi phí định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu chi phí định giá 16.000.000đ (đã dự nộp xong).

Chi phí giám định: Do kết quả giám định chữ viết, chữ ký thuộc đối tượng giám định, nên chi phí giám định, anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 phải chịu 5.870.000đ (đã dự nộp xong).

Chi phí đo đạc: Do nguyên đơn không xuất trình được chứng từ chi phí đo đạc, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hoàn trả chi phí đo đạc với số tiền 1.000.000đ (thực tế không có kết quả đo đạc).

[8] Về án phí:

Án dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch về tuyên bố hợp đồng vô hiệu 300.000 đồng (đã nộp xong). Bị đơn phải chịu án phí buộc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cho nguyên đơn là phù hợp theo Điều 27 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.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu, đã dự nộp được hoàn lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Mỹ L1, anh Ngô Chí M.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kiện đòi bị đơn giao trả toàn bộ tài sản là kiến trúc căn nhà và phần đất có diện tích 180m^2 tọa lạc tại ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2014 giữa chị Trần Thị Mỹ L1 với anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 phần đất có diện tích 180m^2 thửa số 124, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (được Văn phòng công chứng Cà Mau chứng thực ngày 27/02/2014) là vô hiệu.

Buộc anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho chị Trần Thị Mỹ L1 tổng số tiền 241.720.000 đồng (Hai trăm bốn mươi mốt triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày chị Trần Thị Mỹ L1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh M, chị Thu Loan không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi

phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí định giá: Nguyên đơn phải chịu chi phí định giá 16.000.000đ (đã dự nộp xong).

Chi phí giám định: Anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 phải chịu 5.870.000đ tiền giám định (đã dự nộp xong).

Chi phí đo đạc: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi bị đơn hoàn trả chi phí đo đạc với số tiền 1.000.000đ.

4. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Trần Thị Mỹ L1 phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, ngày 03/3/2021 bà Trần Thị Mỹ L1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000705 được đối trừ. Bị đơn anh Ngô Chí M, chị Ngô Thị Thu L2 phải chịu án phí 12.086.000 đồng (chưa nộp).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Anh Ngô Chí M và chị Ngô Thị Thu L2 không phải chịu, ngày 01/4/2022 ông M và bà Thu Loan đã dự nộp mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai số 0001103 và 0001104 được hoàn lại.

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 thoả 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- TAND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út