

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 46/2023/DS-PT;
Ngày: 13-02-2023;
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 BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương
Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 13 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 308/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 336/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trương NĐ1, sinh năm: 1979;

2. Ông Trần NĐ2, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y.

Bà Trương NĐ1 ủy quyền cho ông Trần NĐ2 tham gia tố tụng; ông NĐ2 có mặt.

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn BĐ1, sinh năm: 1975; địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê UQ, sinh năm 1976; địa chỉ: 491, ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y; có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn – bà Nguyễn BĐ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện ngày 03/02/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/3/2020 và ngày 12/12/2020, và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trương NĐ1, ông Trần NĐ2 trình bày:

Vào ngày 10/11/2019, ông Trần NĐ2 và bà Trương NĐ1 có vay của bà Nguyễn BĐ1 số tiền 1.000.000.0000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%, một tháng. Để làm tin, ông NĐ2, bà NĐ1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y.

Ông Trần NĐ2, bà Trương NĐ1 đóng lãi cho bà Nguyễn BĐ1 từ tháng 11/2019 đến tháng 8/2020 là 8 tháng với số tiền lãi đã đóng là 240.000.000 đồng. Đến tháng 8/2020, vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ1 không có khả năng đóng lãi cho Vân. Vào ngày 17/12/2020, ông NĐ2, bà NĐ1 có đến gặp bà BĐ1 nói về việc không có khả năng đóng lãi. Bà BĐ1 có gợi ý cho ông NĐ2, bà NĐ1 sang tên thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y do bà Trương NĐ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn BĐ1 đứng tên để bà BĐ1 vay ngân hàng dùm cho ông NĐ2, bà NĐ1. Do tin tưởng bà Nguyễn BĐ1 nên vào ngày 17/12/2020, vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y cho bà Nguyễn BĐ1 đứng tên, khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà Nguyễn BĐ1 có đưa thêm cho vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ1 số tiền 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%, phần 200.000.000 đồng, ông NĐ2, bà NĐ1 chưa đóng lãi cho bà Nguyễn BĐ1.

Sau khi bà Nguyễn BĐ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên thì bà BĐ1 không thực hiện lời hứa mà kêu người bán đất. Mặc dù bà Nguyễn BĐ1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ1 là người trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2010 cho đến nay. Vì những lý do trên, ông Trần NĐ2 và bà Trương NĐ1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/11/2019 và ngày 17/12/2020 giữa bà Trương NĐ1, ông Trần NĐ2 với bà Nguyễn BĐ1 tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện X, tỉnh Y đối với 02 thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y, kiến nghị sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Y điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn BĐ1 vào ngày 05/02/2021 đối với 02 thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y cho bà Trương NĐ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trương NĐ1, ông Trần NĐ2 đồng ý trả cho bà Nguyễn BĐ1 số tiền nợ vay là 1.200.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo qui định.

Tại bản tự khai (Bút lục 31), bị đơn là bà Nguyễn BĐ1 trình bày: Bà thừa nhận vào ngày 10/12/2019, bà có cho ông NĐ2, bà NĐ1 mượn 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, bà nhận lãi 06 tháng, đến tháng 8/2020, ông NĐ2, bà NĐ1 không có đóng lãi cho bà, khoản vay 1.000.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y. Trong thời gian vay, bà có gặp vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ1 nhiều lần, để yêu cầu ông NĐ2, bà NĐ1 chuộc lại 02 thửa đất nói trên, nhưng ông NĐ2, bà NĐ1 nói không có khả năng chuộc. Đến ngày 17/12/2020, ông NĐ2, bà NĐ1 có mượn thêm 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi 3%, phần này vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ1 chưa đóng lãi cho bà, khi vay thêm 200.000.000 đồng, ông NĐ2, bà NĐ1 có lập thêm hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y. Sau khi bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y bà có yêu cầu vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ1 chuộc đất, nhưng ông NĐ2, bà NĐ1 không chịu. Trước yêu cầu khởi kiện của ông NĐ2, bà NĐ1 bà không đồng ý, bà yêu cầu trả cho bà 1.200.000.000 đồng và lãi như thỏa thuận như ban đầu thì bà đồng ý trả đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn BĐ1 là ông Lê UQ trình bày:

Lời trình bày của ông NĐ2, bà NĐ1 là không đúng. Vào ngày 10/12/2019, giữa ông NĐ2, bà NĐ1 và bà BĐ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Vì muốn hòa giải thành, nên bà BĐ1 có trình bày vào ngày 10/12/2019, giữa ông NĐ2, chị Út và bà BĐ1 có vay số tiền 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng, bà BĐ1 đã nhận 06 tháng tiền lãi là 180.000.000 đồng và ngày 17/12/2020, bà BĐ1 cho ông NĐ2, bà NĐ1 vay thêm 200.000.000 đồng, chưa nhận lãi, thực chất bà BĐ1 trình bày như trên là để hòa giải thành. Nhưng nếu ông NĐ2 không đồng ý hòa giải thì bà BĐ1 yêu cầu công nhận thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y là của bà BĐ1, bà BĐ1 không đồng ý điều chỉnh giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đối với thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y cho bà NĐ1 đứng tên, con tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải tính lãi suất phù hợp cho bà BĐ1.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện X đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS – ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên:

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, , khoản 4 Điều 144, Điều 147; khoản 1 Điều 68, khoản 1 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 299, Điều 122, 124 Điều 486, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3, Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2020 và ngày 10/12/2019 giữa bà Trương NĐ1, ông Trần NĐ2 và bà Nguyễn BĐ1 đối 02 thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y là vô hiệu do giả tạo.

2. Buộc ông Trần Long Truyền và bà Trương NĐ1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho Nguyễn BĐ1 số tiền nợ vay vốn gốc 1.200.000.000 đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) và lãi 445.000.000 đ (bốn trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Tổng cộng, ông Trần NĐ2 và bà Trương NĐ1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn BĐ1 số tiền 1.645.000.000đ (một tỷ sáu trăm bốn mươi lăm 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 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y cấp lại cho bà Trương NĐ1.

4. Ông Trần ND2 và Trương ND1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y (có bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách với bản án).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/8/2022, bị đơn bà Nguyễn BD1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê UQ trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận thửa đất số 118 và 42, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp M, xã N, huyện X là của bà BD1 vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ y án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn BD1, giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS – ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn BD1 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Bà Nguyễn BD1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Đối tượng mà các bên đương sự tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y.

[3] Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng thực tế đây là hợp đồng vay tiền có lãi suất không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người đại diện cho bị đơn không đồng ý với nguyên đơn mà cho rằng đây thực tế là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà BĐ1 đã giao tiền cho bà NĐ1, ông NĐ2. Bà Nguyễn BĐ1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này.

[4] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn BĐ1 thừa nhận vào ngày 10/12/2019, bà có cho ông NĐ2, bà NĐ1 mượn 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, bà nhận lãi 06 tháng, đến tháng 8/2020, ông NĐ2, bà NĐ1 không có tiền đóng lãi cho bà đối với khoản vay 1.000.000.000 đồng nên có lập hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y. Quá trình vay tiền thì bà BĐ1 có nhiều lần yêu cầu bà NĐ1, ông NĐ2 chuộc đất nhưng ông, bà không có khả năng. Vào ngày 17/12/2020, ông NĐ2, bà NĐ1 có vay thêm 200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi 3%; phần này vợ chồng ông NĐ2, bà NĐ1 chưa đóng lãi cho bà. Khi vay thêm 200.000.000 đồng, ông NĐ2, bà NĐ1 có lập thêm hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nêu trên. Hiện tại, bà BĐ1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà BĐ1 yêu cầu bà NĐ1, ông NĐ2 trả cho bà số tiền 1.200.000.000 đồng và lãi suất thỏa thuận thì bà sẽ trả đất cho bà NĐ1, ông NĐ2.

[5] Xét thấy lời trình bày của bà BĐ1 phù hợp với yêu cầu khởi kiện của bà NĐ1, ông NĐ2. Mặc dù tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của bà BĐ1 trình bày bà BĐ1 vì muốn hoà giải thành nên mới thừa nhận nhưng lời trình bày này là không có căn cứ. Bởi lẽ, chính bà BĐ1 cũng không có ý kiến phản đối hay thay đổi lời khai này trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

[6] Từ đó căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì tình tiết sự kiện về việc bà NĐ1, ông NĐ2 có vay của bà BĐ1 số tiền 1.200.000.000 đồng và việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y thực tế là hợp đồng vay tài sản có thế chấp bằng quyền sử dụng đất không cần phải chứng minh.

[7] Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 124 Bộ luật dân sự: “Khi các bên xác lập dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo, vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực”. Bị đơn cho rằng việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy

nhiên, căn cứ vào lời thừa nhận của các bên và giá mà hội đồng định giá đã định đối với giá trị các thửa đất có sự chênh lệch rất lớn so với số tiền mà bà BĐ1 đã thanh toán cho bà NĐ1, ông NĐ2. Từ đó, không có cơ sở công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần NĐ2, bà Nguyễn Thị Út và bà Nguyễn BĐ1 vào ngày 12/10/2019 và ngày 17/12/2020 là vô hiệu, công nhận hợp đồng vay tài sản giữa ông Trần NĐ2, bà Nguyễn Thị Út và bà Nguyễn BĐ1.

[8] Căn cứ theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 thì khi hợp đồng dân sự vô hiệu, cần khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Từ đó có căn cứ kiến nghị đối với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y từ bà Nguyễn BĐ1 sang bà Nguyễn Thị Út, ông Trần NĐ2.

[9] Xét hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn BĐ1 với bà Trần Thị Út, ông Trần NĐ2, Hội đồng xét xử nhận định, các bên đều thừa nhận số tiền vay là 1.200.000.000đồng. Bà NĐ1, ông NĐ2 cho rằng bà BĐ1 nhận lãi suất 8 tháng còn bà BĐ1 cho rằng bà chỉ nhận lãi 06 tháng, mức lãi suất 3%/tháng với tổng số tiền là 180.000.000đồng. Bà NĐ1, ông NĐ2 không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên chấp nhận lời trình bày bà BĐ1 nhận lãi 6 tháng. Tuy nhiên, mức lãi suất 3%/tháng mà bà BĐ1 thừa nhận là trái quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại mức lãi suất và số tiền cần phải buộc bà NĐ1, ông NĐ2 trả cho bà BĐ1 là phù hợp, cụ thể như sau:

- Số tiền lãi ông NĐ2, bà NĐ1 đã đóng cho bà BĐ1 là 180.000.000 đồng.
- Số tiền lãi ông NĐ2, bà NĐ1 phải đóng lãi cho bà BĐ1 theo qui định là $1.000.000.000\text{đồng} \times 1.67\% \times 6 \text{ tháng} = 100.200.000 \text{ đồng}$.
- Số tiền lãi bà BĐ1 phải trả lại cho ông NĐ2, bà NĐ1 là $180.000.000\text{đ} - 100.200.000 \text{ đồng} = 79.800.000 \text{ đồng}$.
- Thời gian từ ngày 10/11/2019 đến ngày 27/7/2022 là 32 tháng 17 ngày, trừ đi 6 tháng đã đóng lãi còn lại 26 tháng 17 ngày. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời gian ông NĐ2, bà NĐ1 phải trả lãi cho bà BĐ1 là từ ngày 10/11/2019 đến ngày 27/7/2022 là 33 tháng 17 ngày là chưa chính xác nên Tòa án cấp phúc thẩm cần thiết phải điều chỉnh lại nội dung này. Như vậy số tiền lãi ông NĐ2, bà NĐ1 phải trả lãi cho bà BĐ1 là $1.000.000.000 \text{ đồng} \times 1.67\% \times 26 \text{ tháng} \times 17 \text{ ngày} = 443.663.000 \text{ đồng}$. Trừ đi vượt mức bà BĐ1 đã nhận $443.663.000\text{đ} - 79.800.000 \text{ đồng} = 363.863.000 \text{ đồng}$

Đối với số tiền lãi 200.000.000 đồng, ông NĐ2, bà NĐ1 thống nhất chưa đóng lãi cho bà BĐ1 từ ngày 17/12/2020 đến nay là 200.000.000 đồng x 1.67% x 19 tháng 10 ngày = 64.573.000 đồng.

Tổng cộng, số tiền ông NĐ2, bà NĐ1 phải trả cho bà BĐ1 là 1.628.436.000 đồng, gồm: vốn gốc 1.200.000.000 đồng, tiền lãi của hai khoản vay là 428.436.000 đồng.

[10] Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[11]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà BĐ1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với án phí sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng điều chỉnh lại cho phù hợp quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn BĐ1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Y.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 68, khoản 4 Điều 144, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122, 124, 299, 466, 486 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3, Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/12/2020 và ngày 10/12/2019 giữa bà Trương NĐ1, ông Trần NĐ2 và bà Nguyễn BĐ1 đối 02 thửa đất 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y là vô hiệu do giả tạo.

2. Buộc ông Trần NĐ2 và bà Trương NĐ1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho Nguyễn BĐ1 số tiền nợ vay vốn gốc 1.200.000.000 đ (một tỷ hai trăm triệu

đồng) và lãi 428.436.000 đ (bốn trăm hai mươi tám triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng). Tổng cộng, ông Trần NĐ2 và bà Trương NĐ1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn BĐ1 số tiền 1.628.436.000đ (một tỷ sáu trăm hai mươi tám triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn 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 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y cấp lại cho bà Trương NĐ1.

4. Ông Trần NĐ2 và Trương NĐ1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 13, diện tích 274,3m² và thửa đất số 42, tờ bản đồ số 13, diện tích 59,1m² cùng tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện X, tỉnh Y (có bản vẽ kèm theo là một phần không thể tách với bản án).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trần NĐ2 và bà Trương NĐ1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.853.080 đồng (Sáu mươi triệu tám trăm năm mươi ba nghìn không trăm tám mươi đồng); nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005080 ngày 26 tháng 3 năm 2022 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001402 ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Y, ông Trần NĐ2 và bà Trương NĐ1 còn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.253.080 đồng (Sáu mươi triệu hai trăm năm mươi ba nghìn không trăm tám mươi đồng).

- Bà Nguyễn BĐ1 phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần NĐ2 và bà Trương NĐ1 phải liên đới chịu 2.561.000đ (hai triệu năm trăm sáu mươi một nghìn đồng); ông Trần NĐ2 và bà Trương NĐ1 đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn BĐ1 phải chịu là 300.000 (ba trăm nghìn đồng) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006664 ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Y.

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, có 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 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:

- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng