

Bản án số: 61/2024/DS-PT

Ngày 14 tháng 3 năm 2024

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Tân

Các Thẩm phán:

Ông Trương Thanh Dũng

Ông Lê Phan Công Trí

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồng Thị Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Diễm Lệ, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 212/2023/TLPT-DS, ngày 15 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2023/DS-ST, ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/QĐ-PT, ngày 29 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Chị Nguyễn Thuỳ T, sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã Phong T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

- ***Bị đơn:*** Ông Trác Song T1 sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố V, thị trấn T, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trác Song T1: Ông Nguyễn Du - Luật sư Văn phòng Luật sư Ngọc Du, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt)

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/. Văn phòng Công chứng Trần Văn Núi, địa chỉ: Khóm 1, phường Hộ Phòng, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (hiện đã chấm dứt hoạt động).

Nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thiên Nhân, địa chỉ: Số 02, đường Trần Huỳnh, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. (Vắng mặt)

2/. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp B, xã Phong T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt);

3/. Chị Hồ Thị Ngọc L, sinh năm 2005. Địa chỉ: Ấp B, xã Phong T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt);

4/. Chị Hồ Thị Ngọc T2, sinh năm 2009. Địa chỉ: Ấp B, xã Phong T, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt);

5/. Anh Lê Văn N1, sinh năm 2000. Địa chỉ: Ấp C xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt);

6/. Bà Hồ Thị B, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp C xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thuỳ T trình bày:

Năm 2021, chị T đang cần tiền để tất toán khoản vay tại Ngân hàng thì chị T được ông Phạm Công Nguyên giới thiệu quen biết ông Trác Song T1 để vay tiền, ông T1 cho chị T vay số tiền 600.000.000 đồng, việc vay tiền không làm giấy tờ, chị không nhớ rõ lãi suất thỏa thuận giữa các bên là bao nhiêu nhưng thỏa thuận mỗi tháng chị trả cho ông T1 tiền lãi 54.000.000 đồng, chị trả được tiền lãi 01 tháng thông qua ông Phạm Công Nguyên, việc trả lãi không có lập biên nhận gì.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông T1 yêu cầu chị phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 nên ngày 21/6/2021 chị với ông T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Phòng công chứng Trần Văn Núi chứng thực (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thiên Nhân). Trong quá trình ký kết hợp đồng thì các bên có thỏa thuận trong vòng 06 tháng chị trả đủ tiền vay, ông T1 sẽ giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị và hủy hợp đồng chuyển nhượng trên. Đối với phần đất chuyển nhượng trong hợp đồng trước đó chị đã cầm cố cho bà Hồ Thị B với số tiền 300.000.000 đồng, việc cầm cố chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản và cũng không có ai chứng kiến. Hiện trạng trên đất có tài sản là căn nhà của chị và các ngôi mộ của gia đình, hiện đất và nhà chị vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Trong hợp đồng cũng như việc thỏa thuận giữa chị với ông T1 không

thể hiện việc chuyển nhượng bao gồm tài sản trên đất. Giá chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng là 850.000.000 đồng nhưng thực tế chị chỉ nhận số tiền vay từ ông T1 là 600.000.000 đồng, đối với giá đất thực tế hiện nay phải đến hơn 2.000.000.000 đồng.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với ông T1 chỉ để đảm bảo cho việc chị vay tiền của ông T1 trên thực tế chị không chuyển nhượng đất, nên chị yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2021 giữa chị với ông Trác Song T1 chị đồng ý trả cho ông T1 số tiền vay là 600.000.000 đồng và trả tiền lãi suất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chị không yêu cầu nội dung nào khác.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Trác Song T1 trình bày:

Ông được ông Kẹo giới thiệu nên biết chị T có thể chấp vay vốn tại Ngân hàng, do không có tiền trả nên Ngân hàng chuẩn bị phát mãi quyền sử dụng đất của chị T (phần đất đang tranh chấp trong hợp đồng). Trước khi ký kết hợp đồng với chị T thì ông có đến phần đất để xem xét, biết được trên đất có nhà của chị T và các ngôi mộ, trước đó ông đã giao cho chị T số tiền 400.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, sau khi ký ông giao thêm 450.000.000 đồng, tổng số tiền ông nhận chuyển nhượng và đã giao đủ tiền cho chị T là 850.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền giữa ông với chị T không làm biên nhận và cũng không ai chứng kiến. Tuy nhiên, do đã giao tiền đủ theo hợp đồng nên chị T đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, hiện ông vẫn đang cất giữ, chị T vẫn chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông. Ông xác định giữa ông với chị T từ trước đến nay không có giao dịch cho vay tiền như chị T trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị T ông không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết không chấp nhận T1 bộ yêu cầu khởi kiện trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị B trình bày: Bà có nhận cổ đất của chị T với số tiền là 300.000.000 đồng, hiện nay chưa đến thời hạn chuộc lại đất nên bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp chị T muốn nhận lại đất thì trả lại cho bà B số tiền là 300.000.000 đồng tiền cổ đất thì cho chuộc lại đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N1 trình bày: Hiện nay phần đất mà bà B có của chị T do anh được bà B giao quản lý, sử dụng, anh thống nhất ý kiến của bà B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày: Hiện nay căn nhà trên đất do bà đang quản lý sử dụng. Nhà do chị T xây cất nên bà cũng không có ý kiến gì.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt và cũng không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2023/DS-ST, ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thùy T đối với bị đơn ông Trác Song T1.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Trần Văn Núi chứng thực số 1254, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/6/2021 giữa chị Nguyễn Thùy T với ông Trác Song T1 đối với phần đất tại thửa 108, tờ bản đồ số 4, với diện tích 31.746,1m² đất tọa lạc tại ấp 9B, xã Phong Thạnh Tây B, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thùy T ngày 08/4/2019.

- Buộc chị Nguyễn Thùy T hoàn trả cho ông Trác Song T1 số tiền 871.576.000 đồng (Tám trăm bảy mươi một triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng chẵn). Trong đó: Tiền gốc 600.000.000 đồng, tiền lãi là 271.576.000 đồng.

- Buộc ông Trác Song T1 giao trả chị Nguyễn Thùy T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành GCN: CQ 897667; vào sổ cấp GCN: CS02030, đất tại thửa 108, tờ bản đồ số 4 với diện tích 31.746,1m², loại đất nuôi trồng thủy sản, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho chị Nguyễn Thùy T ngày 08/4/2019.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 12/10/2023 ông Trác Song T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa T1 bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của chị T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và chị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không nộp thêm chứng cứ mới.

Nguyên đơn chị Nguyễn Thùy T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trác Song T1 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trác Song T1 - Luật sư Nguyễn Du trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trác Song T1 và chị Nguyễn Thùy T ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Núi được thực hiện đúng pháp luật, nên phát sinh hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trác Song T1 sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phước Long theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa ông Trác Song T1 và chị Nguyễn Thuỳ T ký ngày 21/6/2021 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Núi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị B trình bày: Bà đồng ý cho chị T chuộc lại đất nếu chị T trả đủ cho bà số tiền 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn N1 trình bày: Anh N1 thống nhất ý kiến trình bày của bà Bé, đồng thời yêu cầu chị T khi chuộc đất phải báo cho anh trước một tháng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thuỳ T là có căn cứ. Tuy nhiên, cần phải xác định lại số tiền gốc chị T phải trả cho ông T1 là 850.000.000 đồng và áp dụng mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tính kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử phúc thẩm cho phù hợp với bản chất vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trác Song T1 sửa Bản án sơ thẩm 92/2023/DS-ST, ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trách Song T1 kháng cáo trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí nên đủ cơ sở pháp lý để xem xét nội dung kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Về việc vắng mặt đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt không rõ lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất xác định ngày 21 tháng 6 năm 2021, tại Văn phòng công chứng Trần Văn Núi giữa chị Nguyễn Thuỳ T và ông Trác Song T1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng chị T chuyển nhượng cho ông Trác Song T1 T1 bộ phận đất diện tích 31.746,1m² tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 4, đất toạ lạc tại ấp 9B, xã Phong Thạnh Tây B, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 897667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 08 tháng 4 năm 2019 cho chị Nguyễn Thuỳ T. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 850.000.000 đồng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, hiện trạng đất tranh chấp có một phần là đất vườn tạp, trên đất có căn nhà, cây trồng, nhà mồ; phần đất phía sau là đất nuôi trồng

thủy sản hiện nay chị T đang cố cho bà Hồ Thị B và bà B giao lại cho anh Lê Văn N1 quản lý, sử dụng. Sự thừa nhận của của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Theo chị T xác định hợp đồng trên được ký kết để chị vay của ông T1 số tiền 600.000.000 đồng; ông T1 cho rằng trên thực tế ông nhận chuyển nhượng đất và nhà của chị T theo hợp đồng trên và đã đưa đủ cho chị T số tiền 850.000.000 đồng như hợp đồng thể hiện. Xét lời trình bày giữa các bên và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng: Theo biên bản định giá phần đất tranh chấp tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì giá thị trường phần diện tích đất và tài sản trên đất là căn nhà có giá chuyển nhượng là 2.808.976.044 đồng nhưng giá thể hiện trong hợp đồng chỉ 850.000.000 đồng, sự chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị thực tế tại thời điểm ký kết hợp đồng quá lớn, mức chênh lệch là 1.958.976.044 đồng. Mặt khác, từ trước đến nay chị T sinh sống tại phần đất tranh chấp và biết được mức giá chuyển nhượng thực tế phần đất trên tại thời điểm ký kết hợp đồng nên việc chị T chuyển nhượng phần đất trên cho ông T1 với mức giá thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế theo lời ông T1 trình bày là không phù hợp. Đồng thời, tại phần đất tranh chấp có căn nhà do chị T xây cất năm 2019 hiện do chị T và gia đình chị sử dụng, nhưng hợp đồng không thể hiện có chuyển nhượng căn nhà; mặc khác phần đất tranh chấp có 01 nhà mồ, thì không thể chuyển nhượng được. Từ những tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng vay theo như lời trình bày của chị T là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 21/6/2021 giữa chị T với ông T1 là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc vay tiền của chị T. Do hợp đồng giả tạo nên bị vô hiệu kể từ thời điểm ký kết theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Tại Bản án số 92/2023/DS-ST, ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long ở phần nhận định có nêu căn cứ điều luật để tuyên bố hợp đồng vô hiệu, hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng phần quyết định lại không áp dụng là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[2.3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thủy T và anh Trác Song T1 ký ngày 21/6/2021 thể hiện giá chuyển nhượng là 850.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt, việc thanh toán hai bên tự thực hiện ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Ông T1 cho rằng đã giao đủ 850.000.000 đồng, nhưng khi giao tiền không lập giấy tờ do trong hợp đồng chuyển nhượng đã thể hiện, còn chị T không thừa nhận đã nhận số tiền trên, mà

chị T chỉ thừa nhận là đã nhận 600.000.000 đồng từ ông T1. Do hai bên không chứng minh được việc số tiền đã giao nhận, căn cứ vào nội dung hợp đồng thể hiện số tiền ông T1 đã thanh toán cho chị T 850.000.000 đồng và chị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T1 số tiền 850.000.000 đồng là phù hợp.

[3] Về lãi suất: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm chị T trình bày khi vay tiền có thoả thuận lãi suất, nhưng mức lãi suất cụ thể bao nhiêu chị không nhớ, chỉ nhớ là mỗi tháng đóng lãi cho ông T1 54.000.000 đồng và chị đóng được một tháng thông qua ông Phạm Công Nguyên, không làm giấy tờ giao nhận. Tại phiên toà phúc thẩm chị T trình bày là số tiền vay 600.000.000 đồng, tiền lãi trong 06 tháng là 250.000.000 đồng, cộng chung là 850.000.000 được thể hiện trong hợp đồng là mâu thuẫn với lời trình bày trước đây. Phía anh T1 không thừa nhận có việc vay tiền và không thừa nhận có nhận số tiền 54.000.000 đồng chị T đóng lãi, số tiền 850.000.000 đồng là số tiền chuyển nhượng đất. Như nhận định phần trên xác định là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch vay mượn nên có lãi suất, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất, nên được xác định bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự quy định (tức lãi suất 10%/năm, 0,8333%/tháng) để tính lãi. Chị T phải chịu lãi suất từ thời điểm ký hợp đồng nhận tiền ngày 21/6/2021 đến ngày xét xử phúc thẩm (ngày 14/3/2024) là 33 tháng 12 ngày trên số tiền gốc. Tổng số tiền chị Nguyễn Thuỳ T phải hoàn trả cho ông Trác Song T1 là 1.086.573.870 đồng (trong đó: tiền gốc là 850.000.000 đồng, tiền lãi là 236.573.870 đồng).

Ông T1 có nghĩa vụ trả cho chị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CQ 897667; số vào sổ cấp: CS02030, thửa số 108, tờ bản đồ số 4, diện tích 31.746,1m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho chị Nguyễn Thuỳ T ngày 08/4/2019.

[4] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trác Song T1 cũng như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 92/2023/DS-ST, ngày 29/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Phước Long.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm

Đối với án phí không có giá ngạch: Chị Nguyễn Thuỳ T không phải chịu đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Trác Song T1 phải chịu án phí 300.000 đồng nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Đối với án phí có giá ngạch: Chị T phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng đối với số tiền phải hoàn trả cho ông T1 là 44.587.000 đồng (*Bốn mươi bốn triệu,*

năm trăm tám mươi bảy ngàn đồng), được đổi trừ 300.000 đồng chi T đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trác Song T1 không phải chịu án phí.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm đương sự không có kháng cáo, Viện Kiểm sát không 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trác Song T1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST, ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; căn cứ khoản 1 Điều 124, khoản 2 Điều 131; Điều 132; Điều 463, Điều 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thùy T đối với bị đơn ông Trác Song T1.

1.1 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Trần Văn Núi chứng thực số 1254, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 21/6/2021 giữa chị Nguyễn Thùy T với ông Trác Song T1 đối với phần đất tại thửa 108, tờ bản đồ số 4, với diện tích 31.746,1m² đất tọa lạc tại ấp 9B, xã Phong Thạnh Tây B, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thùy T ngày 08/4/2019.

1.2 Buộc chị Nguyễn Thùy T hoàn trả cho ông Trác Song T1 số tiền 1.086.573.870 đồng (*Một tỷ, không trăm tám mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi ba ngàn, tám trăm bảy mươi đồng*), trong đó: tiền gốc là 850.000.000 đồng, tiền lãi là 236.573.870 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3 Buộc ông Trác Song T1 giao trả chị Nguyễn Thùy T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành GCN: CQ 897667; vào sổ cấp GCN: CS02030, đất tại thửa 108, tờ bản đồ số 4 với diện tích 31.746,1m², loại đất nuôi trồng thủy sản, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho chị Nguyễn Thùy T ngày 08/4/2019

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Chị Nguyễn Thùy T và ông Trác Song Toàn mỗi người phải chịu một nửa. Tổng chi phí hết 3.000.000 đồng, chị Nguyễn Thùy T đã dự nộp xong và chi phí hết. Buộc ông Trác Song Toàn có trách nhiệm hoàn trả chị Nguyễn Thùy T 1.500.000 đồng (*Một triệu, năm trăm ngàn đồng*).

3. Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm

Đối với án phí không có giá ngạch: Chị Nguyễn Thùy T không phải chịu đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Trác Song T1 phải chịu án phí 300.000 đồng nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

Đối với án phí có giá ngạch: Chị T phải chịu đối với số tiền phải hoàn trả cho ông T1 là 44.587.000 đồng (*Bốn mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi bảy ngàn đồng*), được trừ 300.000 đồng chị T đã nộp theo biên lai thu số 0004989, ngày 24/01/2022 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu.

[3.2] Án phí phúc thẩm: Ông Trác Song T1 không phải chịu án phí. Ông T1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006285 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long được hoàn lại T1 bộ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Phước Long;
- CCTHADS huyện Phước Long;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

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

Trần Minh Tân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

