

Bản án số: 90/2024/DS-PT  
Ngày 14-6-2024  
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 TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Đắc Dương

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đê

Ông Nguyễn Văn Thành

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Cẩm Nang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 83/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 76/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 181/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Bà Lê Thị V, sinh năm 1961; cùng địa chỉ hẻm A M, Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị V: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ hẻm A M, Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2021) (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1966; địa chỉ số A P, Khóm C, Phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C; địa chỉ số B L, Phường A, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn T là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Mỹ D là bị đơn trong vụ án.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 6 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và là người đại diện hợp pháp cho bà Lê Thị V trình bày như sau: Ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị V có thửa đất số 276, tờ bản đồ số 50, diện tích 215,7m<sup>2</sup>, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Đất này do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ năm 1990 và vợ chồng ông đã quản lý, sử dụng từ đó đến nay không ai tranh chấp. Trên đất có 10 ngôi mộ của gia đình ông được hình thành từ năm 1991 cho đến nay. Do nhu cầu cần vốn kinh doanh nên vào ngày 11/12/2017, vợ chồng ông có vay tiền của bà Nguyễn Thị Mỹ D với số tiền vay là 168.000.000 đồng. Hai bên có làm tờ thỏa thuận ngày 11/12/2017, ký giữa ông Huỳnh Văn T và bà Nguyễn Thị Mỹ D. Việc vay tiền và ký tờ thỏa thuận thì vợ ông là bà Lê Thị V biết và không có ý kiến gì. Số tiền vay là 168.000.000 đồng, thời hạn vay là 04 năm tính từ ngày 11/12/2017 đến ngày 11/12/2021. Tiền lãi đóng hàng tháng theo tờ thỏa thuận ngày 11/12/2017 là 3.500.000 đồng. Để làm tin giữa các bên vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị Mỹ D có ký hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất số: 7479, quyển số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/12/2017, đảm bảo cho việc vay tiền của bà D đối với diện tích đất 215,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 50, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/9/2016, cấp cho ông Huỳnh Văn T. Sau khi vay, vợ chồng ông bắt đầu đóng lãi từ ngày làm tờ thỏa thuận đến ngày 11/6/2021 thì vợ chồng ông đã đóng lãi cho bà D với số tiền là 147.000.000 đồng (trong đó 21.000.000 đồng tiền ông trả bằng tiền mặt, còn 126.000.000 đồng tiền V1 chuyển cho bà D). Vợ chồng ông còn nợ lại 06 tháng tiền lãi chưa đóng cho bà D theo tờ thỏa thuận là vì thời gian này vợ chồng ông liên hệ bà D để xin trả vốn nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D không đồng ý nên ông vợ chồng ông chưa đóng đủ cho bà D theo như thỏa thuận. Nay ông cùng vợ ông là bà Lê Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2017, được ký giữa ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị V với bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với diện

tích đất 215,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 276, tờ bản đồ số 50, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T ngày 22/9/2016.

2. Ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị V đồng ý trả số tiền gốc là 168.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Mỹ D và lãi suất là 1,66%/tháng từ ngày 11/12/2017 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày: Vào năm 2017 bà D có cho vợ chồng ông T, bà V vay số tiền 168.000.000 đồng để làm vốn kinh doanh và có làm tờ thỏa thuận ngày 11/12/2017. Khi vay vợ chồng ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị V với bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 7479, quyền số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/12/2017 đối với diện tích đất 215,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 50, loại đất trồng lúa với giá chuyển nhượng là 168.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận mỗi tháng ông T, bà V phải đóng lãi cho bà D với số tiền là 3.500.000 đồng, nếu sau 4 năm ông T, bà V không hoàn trả lại số tiền vay cho bà đầy đủ thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 7479, quyền số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/12/2017 có hiệu lực pháp luật và bà được toàn quyền sở hữu hợp pháp như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Ngoài ra, hàng tháng ông T, bà V phải đóng tiền lãi đầy đủ cho bà nếu ông T, bà V không tuân thủ thỏa thuận thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 7479, quyền số: 08/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/12/2017 có hiệu lực pháp luật trước thời hạn thỏa thuận. Ông T, bà V thống nhất ủy quyền cho bà nhận tiền thuê đất trạm viễn thông từ V2 04 năm từ khi ký kết tờ thỏa thuận đến khi hết thời gian ông T, bà V cho V2 thuê đất với số tiền 168.000.000 đồng, nhưng bà chỉ nhận từ V2 là 126.000.000 đồng (tương đương 03 năm tiền nợ gốc). Vợ chồng ông T, bà V có đóng lãi cho bà 06 tháng số tiền là 21.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Mỹ D chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 11/12/2017 giữa ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị V và bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với diện tích đất 215,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 50, loại đất trồng lúa nếu ông T, bà V trả cho bà 700.000.000 đồng. Theo tờ thỏa thuận ngày 11/12/2017, ông T, bà V còn nợ bà số tiền vốn gốc còn lại của 01 năm là 42.000.000 đồng và 147.000.000 đồng của số tiền lãi 03 năm 06 tháng ông T, bà V chưa đóng cho bà. Tổng cộng vốn và lãi là 189.000.000 đồng. Ngoài ra, số tiền lãi phát sinh cho đến thời điểm hiện tại 511.000.000 đồng. Tổng số tiền vốn gốc và lãi ông T, bà V trả cho bà số tiền 700.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C vắng mặt không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị V. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7479, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/12/2017 được ký giữa ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị V và bà Nguyễn Thị Mỹ D đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 916250, diện tích đất thực đo 215,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 50, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn n 22/9/2016 được lập tại Văn phòng C vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D có trách nhiệm giao nộp lại bản chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 916250, diện tích đất thực đo 215,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 276, tờ bản đồ số 50, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/9/2016, cấp cho ông Huỳnh Văn T giao lại cho ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị V.

Buộc ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị V có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D tổng số tiền là 238.554.960 đồng (Hai trăm ba mươi tám triệu, năm trăm năm mươi bốn nghìn, chín trăm sáu mươi đồng). Trong đó vốn gốc là 168.000.000 đồng, tiền lãi 70.554.960 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận, tự nguyện thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024 nguyên đơn ông Huỳnh Văn T kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị V. Ông T và bà V có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền vay vốn gốc bằng 168.000.000 đồng và lãi với mức lãi suất bằng 1,66%/tháng từ ngày 11/12/2017 cho đến ngày 08/8/2023 và yêu cầu cản trừ số tiền lãi ông T, bà V đã đóng cho bà D là 147.000.000 đồng.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh theo hướng buộc ông Huỳnh Văn T trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D tiền lãi kể từ khi ông Huỳnh Văn T, bà Lê Thị V vi phạm hợp đồng là 2,08%/tháng và cả tiền bồi thường thiệt hại tất cả là 3%/tháng, tương đương 36%/năm để bù đắp một phần thiệt hại do ông T gây ra cho bà D tính từ tháng 7/2018 cho đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử. Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử phúc thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn còn trong hạn luật định cần xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Nhận thấy ngày 11/12/2017 ông Huỳnh Văn T có vay số tiền 168.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Mỹ D, khi xác lập giao dịch vay tiền hai bên có lập tờ thỏa thuận. Nội dung tờ thỏa thuận thể hiện thời hạn vay tiền là 04 năm với mức lãi suất là 3.500.000 đồng/tháng. Để làm tin cho khoản vay giữa hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 276, diện tích 215,7m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 50, tọa lạc Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, hợp đồng được thực hiện tại Văn Phòng C. Tại tờ thỏa thuận được lập ngày 11/12/2017 có ghi rõ việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay 168.000.000 đồng, nếu sau 4 năm ông Huỳnh Văn T không hoàn lại số tiền vay đầy đủ cho bà D thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới có hiệu lực, tờ thỏa thuận có chữ ký và chữ viết của ông T, bà D. Sau khi vay, vợ chồng ông T, bà V bắt đầu đóng lãi, tổng cộng số tiền lãi đã đóng cho bà D bằng 147.000.000 đồng (trong đó 21.000.000 đồng ông T trả tiền mặt, còn 126.000.000 đồng trả cho bà D từ tiền ông cho V2 thuê vị trí đặt trạm viễn thông).

Hiện tại thửa đất số 276, diện tích 215,7m<sup>2</sup> vợ chồng ông T, bà V đang quản lý sử dụng, trên đất có 10 ngôi mộ của gia đình ông T, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thì bà D đang giữ, chưa thực hiện việc đăng ký biến động. Như vậy, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại Văn Phòng C vào ngày 11/12/2017 giữa hai bên là giả tạo, nhằm che đậy cho khoản nợ vay gốc số tiền 168.000.000 đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập giao dịch theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 buộc phía bà Nguyễn Thị Mỹ D trả

lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 276 cho ông **Huỳnh Văn T** là có cơ sở.

Đối với số tiền nợ vay, phía nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về lãi suất là 3.500.000 đồng/tháng trên số tiền vay gốc 168.000.000 đồng, tức lãi suất được thỏa thuận tương đương 2,07%/tháng, vượt quá lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tính lãi suất buộc phía nguyên đơn trả cho bị đơn là đúng quy định pháp luật.

Lãi suất trong hạn tính đến ngày 11/12/2021 là 134.400.000 đồng (168.000.000 đồng x 1,66% x 48 tháng) và lãi suất quá hạn tính từ ngày 12/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 08/8/2023 là 83.154.960 đồng (2.788.000 đồng x 150% x 20 tháng). Tổng số tiền lãi 217.554.960 đồng, sau khi trừ đi số tiền lãi mà ông **T** đã đóng 147.000.000 đồng, còn lại 70.554.960 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông **T** bà **V** có trách nhiệm trả cho bà **D** số tiền 238.554.960 đồng (Tiền gốc 168.000.000 đồng, lãi 70.554.960 đồng) là có cơ sở.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện, đầy đủ tài liệu, chứng cứ của các đương sự và quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn ông **Huỳnh Văn T** kháng cáo, bị đơn **Nguyễn Thị Mỹ D** kháng cáo, việc kháng cáo của các đương sự còn trong hạn luật định nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh theo quy định tại Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về nội dung yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn ông **Huỳnh Văn T** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng áp dụng lãi suất 1,66%/ tháng từ ngày 11 tháng 12 năm 2017 cho đến ngày 08 tháng 8 năm 2023 trên tổng số nợ gốc là 168.000.000 đồng. Bị đơn bà **Nguyễn Thị Mỹ D** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án cấp sơ thẩm theo hướng áp dụng lãi suất là 3%/ tháng tính từ tháng 7 năm 2018 cho đến nay.

Xét thấy ngày 11 tháng 12 năm 2017 ông **Huỳnh Văn T** có vay tiền của bà **Nguyễn Thị Mỹ D** số tiền là 168.000.000 đồng, hai bên có làm tờ thỏa thuận vào ngày 11 tháng 12 năm 2017, theo nội dung tờ thỏa thuận thì số tiền vay là

168.000.000 đồng, thời hạn vay là 4 năm tính từ ngày 11 tháng 12 năm 2017 đến ngày 11 tháng 12 năm 2021 tiền lãi hàng tháng là 3.500.000 đồng, để đảm bảo cho số tiền vay này thì vợ chồng ông **Huỳnh Văn T** và bà **Lê Thị V** có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7479, quyền số 08/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 11 tháng 12 năm 2017 cho bà **Nguyễn Thị Mỹ D** thửa đất số 276, tờ bản đồ số 50, diện tích 215,7 m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại **Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Huỳnh Văn T**.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện giữa nguyên đơn và bị đơn thừa nhận số tiền vay theo giấy thỏa thuận ngày 11 tháng 12 năm 2017 (bl 53) là 168.000.000 đồng nên án sơ thẩm buộc ông **Huỳnh Văn T** và bà **Lê Thị V** phải trả cho bà **Nguyễn Thị Mỹ D** số tiền là 168.000.000 đồng là có căn cứ, đúng với quy định pháp luật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7479 quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11 tháng 12 năm 2017 được ký kết giữa ông **Huỳnh Văn T**, bà **Lê Thị V** với bà **Nguyễn Thị Mỹ D** đối với thửa đất số 276, tờ bản đồ số 50, diện tích 215,7 m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại **Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** được ký kết tại **Văn phòng C**. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ kiện các bên thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích là để đảm bảo cho khoản tiền vay là 168.000.000 đồng, nội dung này cũng được thể hiện rõ trong tờ thỏa thuận ngày 11 tháng 12 năm 2017. Ngoài ra khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng không giao đất và bên nhận chuyển nhượng cũng không nhận đất và cũng không có giao nhận tiền liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Như vậy mục đích của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm để đảm bảo thực hiện một hợp đồng khác mà trong vụ kiện này là che dấu cho hợp đồng vay tài sản được ký kết vào ngày 11 tháng 12 năm 2017 với số tiền là 168.000.000 đồng, án sơ thẩm áp dụng Điều 124 của Bộ luật dân sự tuyên vô hiệu hợp đồng số 7479 quyền số 08/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 11 tháng 12 năm 2017 được ký kết giữa ông **Huỳnh Văn T**, bà **Lê Thị V** với bà **Nguyễn Thị Mỹ D** đối với thửa đất số 126, tờ bản đồ số 50, diện tích đất 215,7 m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa tọa lạc tại **Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh** do **Sở T** cấp cho ông **Huỳnh Văn T** ngày 22 tháng 9 năm 2016 và buộc bà **Nguyễn Thị Mỹ D** phải giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Huỳnh Văn T**, bà **Lê Thị V** là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

Xét về lãi suất, căn cứ vào tờ thỏa thuận lập ngày 11 tháng 12 năm 2017 thì các bên thỏa thuận lãi suất là 3.500.000 đồng/tháng đối với số nợ gốc là 168.000.000 đồng tuy nhiên sau đó các bên có tranh chấp về lãi suất, ông **Huỳnh**

Văn T và bà Lê Thị V cho rằng lãi suất nêu trên là cao không phù hợp với quy định của pháp luật nên ông T và bà V chỉ đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ D với mức lãi suất là 1,66% trên tổng số nợ gốc là 168.000.000 đồng thời gian tính lãi từ ngày 11 tháng 12 năm 2017 cho đến khi giải quyết xong vụ án và ông T trình bày đã đóng cho bà D từ ngày ký hợp đồng 11 tháng 12 năm 2017 cho đến ngày 11 tháng 6 năm 2021 với số tiền là 147.000.000 đồng (trong đó đóng tiền trực tiếp cho bà D là 21.000.000 đồng, tiền V1 chuyển cho bà D là 126.000.000 đồng). Bà Nguyễn Thị Mỹ D cũng thừa nhận có nhận tiền của ông T và bà V là 147.000.000 đồng, tuy nhiên bà D nại ra trong khoản tiền 147.000.000 đồng này tiền lãi chỉ có 21.000.000 đồng, số tiền còn lại 126.000.000 đồng là tiền gốc. Trong quá trình giải quyết vụ kiện bà Nguyễn Thị Mỹ D không có căn cứ chứng minh số tiền 126.000.000 đồng là trả tiền nợ gốc nên án sơ thẩm xác định số tiền 147.000.000 đồng là tiền mà ông T và bà V đóng lãi cho bà Nguyễn Thị Mỹ D là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét về mức lãi suất, căn cứ vào tờ thỏa thuận ngày 11 tháng 12 năm 2017 phía nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về lãi suất là 3.500.000 đồng/ tháng đối với số tiền vay là 168.000.000 đồng. Xét thấy mức lãi suất này là vượt quá quy định của pháp luật về lãi suất được quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015. Án sơ thẩm áp dụng Điều 468 của Bộ luật dân sự điều chỉnh lại lãi suất 20% là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tờ thỏa thuận ngày 11 tháng 12 năm 2017 thì các bên có thỏa thuận về thời hạn trả nợ nên được xem như hợp đồng vay có thời hạn, khi hết thời gian trả nợ ông Huỳnh Văn T không trả nợ gốc cũng như lãi suất cho bà Nguyễn Thị Mỹ D nên ông Huỳnh Văn T phải trả nợ gốc và lãi suất trong hạn và quá hạn cho bà Nguyễn Thị Mỹ D. Án sơ thẩm áp dụng khoản 5 Điều 466 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, xác định lãi suất trong hạn từ ngày 11 tháng 12 năm 2017 đến ngày 11 tháng 12 năm 2021 bằng 134.400.000 đồng (168.000.000 đồng x 20% x 4) và lãi suất quá hạn tính từ ngày 12 tháng 12 năm 2021 đến ngày 08 tháng 8 năm 2023 bằng 83.154.960 đồng là có căn cứ đúng với quy định của pháp luật.

Như vậy tổng số tiền lãi mà ông Huỳnh Văn T phải trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D là 217.554.960 đồng khấu trừ số tiền lãi mà ông T và bà V đã đóng cho bà D là 147.000.000 đồng thì ông T và bà V còn phải trả tiếp cho bà D số tiền là 70.554.960 đồng.

Án sơ thẩm buộc ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị V phải trả cho bà D số tiền 238.554.960 đồng (nợ gốc 168.000.000 đồng, nợ lãi 70.554.960 đồng) là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.



Từ những nhận định và phân tích trên xét thấy không có cơ sở để thỏa mãn yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Huỳnh Văn T** và bị đơn bà **Nguyễn Thị Mỹ D**. Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là phù hợp với các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ kiện, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Huỳnh Văn T** và bị đơn bà **Nguyễn Thị Mỹ D**. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông **Huỳnh Văn T** và bà **Lê Thị V** là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn án phí cho ông **Huỳnh Văn T** và bà **Lê Thị V**, bị đơn **Nguyễn Thị Mỹ D** phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: chi phí thẩm định định giá tài sản là 3.465.272 đồng, ông **Huỳnh Văn T** và bà **Lê Thị V** tự nguyện chịu chi phí này. Ông **Huỳnh Văn T** nộp tạm ứng án phí là 4.000.000 đồng nên ông **Huỳnh Văn T** và bà **Lê Thị V** được nhận lại số tiền 534.728 đồng tại Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông **Huỳnh Văn T**, bà **Nguyễn Thị Mỹ D** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Huỳnh Văn T** và bị đơn bà **Nguyễn Thị Mỹ D**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn ông **Huỳnh Văn T**, bà **Lê Thị V** với bị đơn bà **Nguyễn Thị Mỹ D**.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Huỳnh Văn T**, bà **Lê Thị V**. Tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7479, quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 11/12/2017 giữa ông **Huỳnh Văn T**, bà **Lê Thị V** với bà **Nguyễn Thị Mỹ D** đối với thửa đất số 276, tờ bản đồ số 50, diện tích 215,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại **Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà**

Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T được lập tại Văn phòng C.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D phải trả cho ông Huỳnh Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 916250, thửa số 276, tờ bản đồ số 50, diện tích 215,7m<sup>2</sup>, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại Khóm A, Phường I, thành phố T, tỉnh Trà Vinh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn T ngày 22/9/2016.

4. Buộc ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị V phải trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ D số tiền là 238.554.960 đồng (Hai trăm ba mươi tám triệu, năm trăm năm mươi bốn nghìn, chín trăm sáu mươi đồng), (Nợ gốc 168.000.000 đồng, nợ lãi 70.554.960 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, về lãi suất phát sinh do chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị V. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản là 3.456.272 đồng ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị V tự nguyện chịu chi phí này. Ông Huỳnh Văn T đã nộp tạm ứng là 4.000.000 đồng nên ông Huỳnh Văn T được nhận lại số tiền 534.728 đồng tại Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0018101 ngày 05 tháng 9 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh; bà Nguyễn Thị Mỹ D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Huỳnh Văn T.

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

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

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, Điều 7, Điều 7a và

Điều 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Chi cục THADS thành phố Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Đặc Dương**