

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 238/2021/DS-PT
Ngày 20 - 12 - 2021
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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cua
Bà Hồ Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 179/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2021/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 229/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Hòa C, sinh năm 1986; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thụy Hồng T, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 7A, ấp K, xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thùy V - Luật sư Văn phòng Luật sư T thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987; Bà Dương Thị Hồng H, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: ấp T1, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thảo L, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số 7A, ấp K, xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Nguyễn Thụy Hồng T, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 7A, ấp K, xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị Hồng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thụy Hồng T trình bày:

Ông Huỳnh Hòa C là chủ sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 39, diện tích 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, trên đất có một ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng ông C và bà Trần Thảo L xây dựng.

Trước đây do cần tiền nên ông C có vay của ông T, bà H khoảng mười mấy triệu đồng với lãi suất là 10%/tháng, ông C không nhớ rõ số tiền vay vì thời gian đã lâu. Sau khi đóng lãi số tiền trên cho ông T, bà H thì ông C còn nợ lại ông T, bà H số tiền là 20.000.000 đồng. Lúc đó, ông C không có tiền trả và cần thêm số tiền 100.000.000 đồng vào việc làm ăn của gia đình nên ông C có đưa sổ đỏ của thửa đất số 52 cho ông T, bà H để vay 120.000.000 đồng với lãi suất 4%/tháng, mỗi tháng đóng lãi 4.800.000 đồng, điều kiện là ông C phải ký giấy tờ sang tên sổ đỏ cho ông T, bà H để đảm bảo ông C không quỵt tiền khi nào ông C có tiền trả 120.000.000 đồng thì ông T, bà H sẽ sang tên lại. Việc thỏa thuận vay mượn này không có làm giấy tờ nhưng khi ông C đến xin chuộc lại đất thì có ghi âm lại cuộc nói chuyện giữa các bên.

Ngày 21/02/2018, ông C ký giấy tờ sang tên sổ đỏ của thửa số 52 cho ông T đứng tên, ông T giao cho ông C 100.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng không giao mà trả vào số nợ cũ như đã trình bày ở trên. Ông C đã đóng lãi cho ông T, bà H từ tháng 02/2018 đến tháng 09/2019 với số tiền đóng hàng tháng là 4.800.000 đồng. Việc vay mượn tiền và đóng lãi không có làm giấy tờ, nhưng trong nội dung đoạn ghi âm có thể hiện rõ.

Đến tháng 09/2019, ông C mang 120.000.000 đồng đến chuộc lại thửa đất thì ông T, bà H không cho chuộc hai bên phát sinh tranh chấp nên ông C đã ngừng đóng lãi cho ông T, bà H từ tháng 9/2019 đến nay.

Nay ông C yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Hòa C và ông Nguyễn Văn T đã ký ngày 21/02/2018 đối với phần đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 39, diện tích 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, lý do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thực tế là hợp đồng vay, việc chuyển nhượng chỉ để làm tin và ông C chưa giao đất. Ông C đồng ý trả lại cho ông T, bà H số tiền 120.000.000 đồng, đối với phần lãi suất đã đóng của hợp đồng vay tiền thì ông C không yêu cầu.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà H về việc yêu cầu ông C và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C, bà L không đồng ý giao nhà và đất vì hợp đồng này là không có thật, mục đích ký tên sang nhượng chỉ là để đảm bảo cho khoản vay 120.000.0000 đồng.

Bà Trần Thảo L là vợ của ông Huỳnh Hòa C, hiện nay bà đang sống cùng với ông C tại ngôi nhà nằm trên phần đất tranh chấp, bà cũng thống nhất với yêu cầu

của ông C. Đối với các vấn đề vay, hụi giữa bà L và bà H bà Thẩm không rõ và bà L cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông C, bà L đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản, không có ý kiến.

Tại văn bản trình bày ý kiến, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Hồng H trình bày:

Vào ngày 21/02/2018, ông Huỳnh Hòa C có chuyển nhượng cho ông T phần đất thửa số 52, tờ bản đồ số 39, diện tích 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre với giá 120.000.000 đồng. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã T, ông T đã giao đủ tiền cho ông C và ông C đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định của pháp luật. Ông C xin được ở lại 01 năm vì khó khăn chưa có nơi ở mới, vì chỗ bạn thân nên vợ chồng ông bà cũng đồng ý. Tiền mua đất là tiền chung của vợ chồng ông T, bà H. Việc giao tiền được thực hiện sau khi mua đất, tại nhà của ông T, bà H, không có ai làm chứng, cũng không có làm biên nhận.

Khoảng tháng 12/2019 hết hạn thỏa thuận vợ chồng ông yêu cầu ông C giao đất nhưng vợ chồng ông C không giao mà hứa hẹn nhiều lần, địa phương đã hòa giải nhưng không thành. Tại buổi hòa giải ngày 03/12/2020, ông C xin chuộc lại đất với giá 120.000.000 đồng, vì ông cho rằng trước đây là cầm cố. Tuy nhiên, ông T và bà H không đồng ý vì ông bà đã mua đất của ông C chứ không phải cầm cố, nếu ông C muốn mua lại thì ông bà bán với giá 500.000.000 đồng, trong đó giao trước 200.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng thì cho trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng.

Vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng của ông C, việc ông C nói số tiền 120.000.000 đồng là tiền vay chứ không phải tiền mua đất là không đúng. Vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông C, bà L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2018, buộc ông C, bà L giao cho ông T, bà H phần nhà và đất thửa số 52, tờ bản đồ số 39, diện tích 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Lúc mua bán đất thì trên đất đã có ngôi nhà của ông C và bà L, nhưng hai bên không có thỏa thuận về ngôi nhà này vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có thể hiện ngôi nhà nên ông và bà H không đồng ý hoàn lại giá trị nhà. Lúc mua bán đất, vợ của ông C là bà L cũng biết và đồng ý nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên ông C nên cán bộ làm hồ sơ không có kêu bà L ký tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thật chất giữa các bên là giá 120.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng chỉ 50.000.000 đồng để đóng ít tiền thuế lại.

Đối với nội dung đoạn ghi âm ghi hình mà nguyên đơn cung cấp, bà H thừa nhận hình ảnh người nữ trong đoạn ghi âm là mình và các lời nói ghi chú Hoa trong bảng lượt ghi là của bà H. Giữa bà H và bà L còn có những mối quan hệ vay mượn khác, cụ thể là bà H có đưa cho bà L 40.000.000 đồng để cho ông T1 ở Vĩnh Thành vay, rồi hai người chia đôi tiền lời. Và bà L có nhờ bà H chơi dây hụi

10.000.000 đồng/tháng, bà L hốt được 123.000.000 đồng, đóng được vài tháng rồi sau đó không đóng nữa. Vấn đề cho ông T1 vay tiền bà đã yêu cầu địa phương giải quyết, còn vấn đề bà chơi hụi dùm bà L hai bên không có làm giấy tờ gì hết, toàn bộ giấy tờ chơi hụi đều do bà H đứng tên. Ngoài ra, vào năm 2019, bà còn cho bà L vay số tiền 120.000.000 đồng lãi suất 4%/tháng, mỗi tháng đóng lãi 4.800.000 đồng. Đoạn ghi âm, ghi hình có nội dung nói về vấn đề cầm cố là do ông C, bà L kêu bà hợp tác nói với bà G như vậy để bà G tin đã cầm nhà cho bà mà bỏ tiền ra mua lại nhà. Còn vấn đề nói sang tên ý là muốn nói bà thỏa thuận bán lại đất với giá 500.000.000 đồng.

Ông, bà đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, định giá tài sản, không có ý kiến.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2021/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre, quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 463 Bộ luật dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hòa C đối với ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Hồng H.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2018 giữa ông Huỳnh Hòa C và ông Nguyễn Văn T đối với thửa 52, tờ bản đồ số 39, diện tích là 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Ông Huỳnh Hòa C được toàn quyền sử dụng đối với thửa số 52, tờ bản đồ số 39, diện tích 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Ông Huỳnh Hòa C, ông Nguyễn Văn T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Huỳnh Hòa C và bà Trần Thảo L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Hồng H số tiền là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/10/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Dương Hồng H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu buộc ông C phải bồi thường phần chênh lệch giá đất cho bị đơn để bị đơn mua đất khác. Việc cuộc ghi âm là việc làm ăn giữa bà H với bà L, không liên quan tới việc mua bán đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tính lãi suất của số tiền 120.000.000 đồng từ lúc lập hợp đồng chuyển nhượng là ngày 21/02/2018 đến thời điểm hiện tại. Người đại diện theo uỷ

quyền của nguyên đơn không đồng ý với việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lý do số tiền 120.000.000 đồng không phải toàn bộ là số tiền gốc, trong đó có phần lãi của khoản vay khác, anh C đã đóng lãi 4%/tháng đến ngày 21/9/2019 là 19 tháng. Từ sau ngày 21/9/2019 thì anh C đề nghị trả số tiền này để vợ chồng chị H sang tên đất cho anh C nhưng vợ chồng chị H cho rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng và không nhận tiền lãi của anh C. Do đó, anh C ngưng không đóng lãi tiếp và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Việc ngưng đóng lãi không phải do lỗi của anh C và anh C cũng đã đóng lãi quá cao, nên không đồng ý tính lãi tiếp.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc thay đổi nội dung kháng cáo của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 của các bên đương sự, xét kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 21/02/2018 ông Huỳnh Hòa C có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T phần đất thửa số 52, tờ bản đồ số 39, diện tích 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã T, hiện tại do ông T đứng tên quyền sử dụng. Phía ông C cho rằng, ông không có bán đất mà chỉ lập hợp đồng để làm tin cho khoản vay 120.000.000 đồng nên yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng. Phía ông T cho rằng, ông C đã bán đất cho ông nên không đồng ý theo yêu cầu của ông C và ông T có đơn phản tố yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông C, bà L giao nhà đất.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2018 giữa ông Huỳnh Hòa C và ông Nguyễn Văn T.

[2.1] Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, nhưng ông T cho rằng, giá chuyển nhượng thực tế là 120.000.000 đồng, giá ghi trên hợp đồng là để trốn thuế. Tuy nhiên, ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Trong khi đó, giá đất tại thời điểm chuyển nhượng mà Tòa cấp sơ thẩm xác minh có giá khoảng 1.000.000 đồng/m², tức giá đất khoảng 160.000.000 đồng. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm xác định giá đất ghi trên hợp đồng là giả tạo là có căn cứ.

[2.2] Ngoài ra, trong hợp đồng còn ghi nhận sau khi hợp đồng được chứng thực thì ông C có nghĩa vụ giao đất, nhưng thực tế không có việc giao nhận đất giữa hai bên. Ông C và bà L vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này.

Trên đất có ngôi nhà do vợ chồng ông C, bà L xây dựng chiếm gần hết diện tích đất và có từ trước thời điểm chuyển nhượng. Ông T, bà H đều biết mà không có thỏa thuận gì về ngôi nhà, nay ông T, bà H yêu cầu ông C, bà L di dời nhà để giao đất là không thể thực hiện được, vì đây là nhà kiên cố không thể di dời. Do đó, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

[2.3] Mặt khác, ông T, bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc giao số tiền 120.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ 39, diện tích 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông T, bà L vào ngày 21/02/2018. Còn ông C, bà L cho rằng số tiền 120.000.000 đồng là tiền vay, chứng cứ ông C, bà L cung cấp là đoạn ghi âm, ghi hình chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2018 giữa ông Huỳnh Hòa C và ông Nguyễn Văn T là giả tạo, nhằm để đảm bảo cho hợp đồng vay số tiền 120.000.000 đồng, bởi lẽ giá ghi trên hợp đồng không đúng thực tế, không có việc giao nhận nhà, trên đất có nhà nhưng các bên không có thỏa thuận gì.

Tòa cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng trên vô hiệu, nhưng ông T, bà H cũng không có kháng cáo nội dung này, chỉ kháng cáo yêu cầu buộc ông C phải bồi thường phần chênh lệch giá đất cho bị đơn để bị đơn mua đất khác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị tính lãi suất của số tiền 120.000.000 đồng từ thời điểm chuyển nhượng là ngày 21/02/2018 đến thời điểm hiện tại, đồng thời đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại cuộc ghi âm là việc làm ăn giữa bà H với bà L, số tiền lãi 4.800.000 đồng/tháng không phải là lãi của số tiền 120.000.000 đồng mà là của khoản vay khác.

[3] Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu tính lãi suất của số tiền 120.000.000 đồng từ thời điểm chuyển nhượng là ngày 21/02/2018 đến ngày xét xử phúc thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại cuộc băng ghi âm là việc làm ăn giữa bà H với bà L, số tiền lãi 4.800.000 đồng/tháng không phải là lãi của số tiền 120.000.000 đồng mà là của khoản vay khác:

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay số tiền 120.000.000 đồng có hiệu lực. Nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền vay 120.000.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật, đối với số tiền lãi của hợp đồng vay, nguyên đơn cho rằng đã đóng lãi 4%/tháng đến ngày 21/9/2019 là 19 tháng, từ sau ngày 21/9/2019 nguyên đơn đề nghị trả tiền nhưng phía bị đơn không nhận, nên việc ngừng đóng lãi không phải do lỗi của nguyên đơn và nguyên đơn cũng đã đóng lãi quá cao nên nguyên đơn không đồng ý đóng lãi tiếp.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm, bị đơn cũng không yêu cầu xem xét giải quyết về tiền lãi nên Tòa án sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu tính lãi suất của số tiền 120.000.000 đồng từ thời điểm chuyển nhượng là ngày 21/02/2018 đến ngày xét xử phúc thẩm. Qua nội dung của đoạn ghi âm ghi hình thể hiện có việc đóng lãi 4.800.000 đồng/tháng của số tiền 120.000.000 đồng, phía bị đơn cho rằng giữa bà H và bà L còn nhiều khoản vay khác nhưng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh. Tại biên bản

phiên toà sơ thẩm (BL 173) bà H thừa nhận, vào khoảng năm 2019 có cho bà L vay 120.000.000 đồng, lãi suất 4%/ tháng, không nói thời hạn trả và bà L có đóng lãi cho bà.

Như vậy, có cơ sở xác định lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ, nguyên đơn đã đóng lãi cho bị đơn số tiền lãi là 91.200.000 đồng (120.000.000 đồng x 4% x 19 tháng), theo quy định của pháp luật nguyên đơn chỉ phải đóng lãi số tiền 38.067.000 đồng (120.000.000 đồng x 1,67% x 19 tháng), như vậy nguyên đơn đã đóng lãi dư số tiền là 53.133.000 đồng. Từ tháng 10/2019 đến tháng 12/2021, nguyên đơn phải đóng lãi số tiền là 52.104.000 đồng (120.000.000 đồng x 1,67% x 26 tháng). Do đó, số tiền mà nguyên đơn đã đóng lãi cho bị đơn đến tháng 9/2019 cũng đã vượt số tiền lãi nguyên đơn phải đóng theo quy định của pháp luật đến tháng 12/2021. Nên bị đơn kháng cáo yêu cầu tính lãi suất của số tiền 120.000.000 đồng từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng đến ngày xét xử phúc thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Dương Hồng H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2021/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre. Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 463 Bộ luật dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hòa C đối với ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Hồng H.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2018 giữa ông Huỳnh Hòa C và ông Nguyễn Văn T đối với thửa 52, tờ bản đồ số 39, diện tích là 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Ông Huỳnh Hòa C được toàn quyền sử dụng đối với thửa 52, tờ bản đồ số 39, diện tích là 160,5m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Ông Huỳnh Hòa C, ông Nguyễn Văn T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Huỳnh Hòa C và bà Trần Thảo L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Hồng H số tiền là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông Huỳnh Hòa C và bà Trần Thảo L phải chịu án phí là 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: 3.000.000 (ba triệu) đồng, ông Huỳnh Hòa C tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Dương Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001705 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương