TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 98/2024/DS-PT Ngày: 05 - 3 - 2024 "V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 496/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1992.

2. Ông Phạm Đăng K, sinh năm 1989.

Cùng cư trú tại: Khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn:

+ Bà Đoàn Minh T, sinh năm 1998.

+ Ông Nguyễn Văn Quốc S, sinh năm 1993.

Cùng cư trú tại: C đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 25/7/2022).

- *Bị đơn*:

1. Ông Khưu Thoại T1, sinh năm 1971.

Cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Võ Văn Ú, sinh năm 1960.

Cư trú tại: E H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Trần Hữu H, sinh năm 1962.

Cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Khưu Quang T2, sinh năm 1989.

3. Bà Khưu Thị Kim L1, sinh năm 1993.

4. Ông Khưu Quang T3, sinh năm 2002.

Cùng cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1977.

Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

6. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A.

Địa chỉ: Số A quốc lộ I, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Nguyễn Thị Trúc L, ông Phạm Đăng K là nguyên đơn;

2. Ông Khưu Thoại T1 là bị đơn;

3. Ông Võ Văn Ú là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 08/12/2020, ông Võ Văn Ú có vay của nguyên đơn bà L số tiền 500.000.000 đồng thời hạn đến ngày 29/3/2021 sẽ trả đủ. Lãi suất 0.99%/tháng, việc vay tiền hai bên có làm giấy nhận nợ ngày 08/12/2020, ông K chồng bà L đã giao đủ 500.000.000 đồng cho ông Ú nhận tại văn phòng công chứng, lúc đó có ông T1. Khi vay tiền ông Ú có nói vay dùm cho ông T1 nhưng không rõ phần ông T1 vay bao nhiêu cho đến sau này mới biết phần ông T1 là 200.000.000 đồng. Để đảm bảo cho hợp đồng vay giữa bà L với ông Ú có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn bà L tại thửa 173 diện tích 709,7m^2 (ODT+CLN) đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ với số tiền chuyển nhượng 500.000.000 đồng do ông Khưu T4 Tân đứng tên quyền sử dụng và người đại diện cho ông T1 là ông Ú theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2020. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 không nhằm mục đích chuyển nhượng mà chỉ làm che giấu cho hợp

đồng vay ngày 08/12/2020, nguyên đơn cũng không có nói cho văn phòng công chứng biết. Do bên vay không ai trả tiền nên bà L và có sự đồng ý của ông Ú đã làm thủ tục sang tên bà L đứng tên giấy chứng nhận.

Do ông T1 không có khả năng trả nợ nên có thỏa thuận với ông K sẽ chuyển nhượng cho ông K 200m^2 ODT thuộc một phần thửa 173, hai bên đồng ý nên đã làm hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021 với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng (1.250.000 đồng/m^2) nhưng thực tế ông K chỉ giao cho ông T1 34.000.000 đồng là đủ vì khấu trừ vào số tiền ông T1 nợ 200.000.000 đồng và 16.000.000 đồng tiền lãi của 200.000.000 đồng phần của ông T1. Hai bên không có làm giấy tờ giao nhận cũng như đóng lãi. Nguyên đơn không có nhận tiền lãi của ông Ú.

Khi nhận chuyển nhượng 200m^2 đất thổ cư thì ông K có xuống xem đất và vị trí hai bên nhận chuyển nhượng là vị trí D theo bản trích đo địa chính, lúc thỏa thuận biết phần đất chuyển nhượng có căn nhà của ông T1 nhưng ông T1 có đồng ý nếu dính chỗ nào của căn nhà thì sẽ tháo dỡ phần đó, hứa sẽ giao đủ đất cho nguyên đơn, nhưng vấn đề này chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng 200m^2 ODT chỉ có thỏa thuận với ông T1. Nguyên đơn đã nhận đất, nhưng chưa có trồng cây, công trình xây dựng, hai bên chỉ giao đất bằng lời nói.

Đến nay ông Ú và ông T1 còn nợ nguyên đơn 300.000.000 đồng nợ gốc. Nguyên đơn đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 và yêu cầu ông Ú và ông T1 có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng nợ gốc và lãi suất 0.99%/tháng tính từ ngày 08/12/2020 đến khi xét xử.

Đối với hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021 nguyên đơn đề nghị công nhận. Trường hợp bị vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả và bồi thường thiệt hại theo giá thị trường. Về vị trí đất nguyên đơn yêu cầu công nhận theo tờ hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021 là vị trí D diện tích 176.1m^2 (85.7m^2 ODT + 90.4m^2 CLN) theo bản trích đo địa chính. Tuy nhiên, theo tờ hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021 là 200m^2 ODT, như vậy phần đất nguyên đơn nhận còn thiếu 23.9m^2. Nguyên đơn đề nghị bị đơn có trách nhiệm thối hoàn giá trị chênh lệch giá trị diện tích đất CLN với loại đất ODT và số tiền trả giá trị đất ODT còn thiếu 23.9m^2 với số tiền 194.830.000 đồng.

Đối với một phần căn nhà trên vị trí D nguyên đơn đề nghị tháo dỡ và đồng ý hỗ trợ 70.000.000 đồng.

Nguyên đơn không biết anh Nguyễn Thanh H1, không có yêu cầu gì đối với anh H1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 173 bà L đang quản lý và không cầm cố thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết, bị đơn ông Khưu Thoại T1 trình bày:

Ngày 07/12/2020, ông có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Võ Văn Ú đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất 173, diện tích 709.7m^2, tờ bản đồ số 09 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04197 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 20/7/2016 cho Khưu Thoại T1 đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T thành phố Cần Thơ. Hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2020 được công chứng tại văn phòng C, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Mục đích ký hợp đồng ủy quyền để cho ông Ú đứng vay số tiền 200.000.000 đồng về đưa lại cho ông, do không vay tiền được chứ không phải để chuyển nhượng đất, nhưng hai bên không có làm giấy tờ gì về vấn đề này. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì khoảng 07 ngày sau ông Ú có đưa cho ông 200.000.000 đồng nhưng không có nói là vay của ai. Việc ông Ú chuyển nhượng thửa 173 cho bà L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 ông không biết và ông Ú cũng như bà L không cho ông hay và cũng không ai đến thửa đất của ông để xem đất hay gặp ông thỏa thuận. Sau này khi bà L, ông K chồng bà L cùng ông Ú có gặp ông thông báo ông Ú vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng kêu ông trả nợ thì mới biết. Trong số nợ 500.000.000 đồng ông Ú vay thì ông Ú chỉ có giao cho ông 200.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng là của ông Ú, nhưng không có làm giấy tờ về việc này, ông cũng không biết anh Nguyễn Thanh H1. Do không có khả năng trả nợ nên có thỏa thuận với ông K chuyển nhượng 200m^2 đất ODT thuộc một phần thửa 173 giá 250.000.000 đồng có làm hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021 để trừ số nợ 200.000.000 đồng ông K cũng đồng ý. Lần chuyển nhượng này ông K chỉ có giao cho ông 34.000.000 đồng, do khấu trừ nợ 200.000.000 đồng và lãi 16.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày, không có làm giấy tờ giao nhận tiền và đóng lãi.

Trên phần đất 200m^2 đất ODT chuyển nhượng cho ông K, có chỉ ông K xem vị trí đất, có 01 phần sảnh nhà của ông. Lý do bán dính 01 phần sảnh nhà do không đủ diện tích đất trừ nợ. Đến nay nguyên đơn chưa nhận đất sử dụng do chưa giao. Khi chuyển nhượng 200m^2 ODT cũng không có nói cho các con ông biết.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông đồng ý với nguyên đơn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020, nhưng không đồng ý với việc nguyên đơn yêu cầu ông và ông Ú có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng nợ vay gốc và nợ lãi vì phần 300.000.000 đồng này là nợ của ông Ú. Đối với hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021 nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng ông không đồng ý và có yêu cầu phản tố đề nghị vô hiệu hợp đồng, yêu cầu giải quyết hậu quả, không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Quá trình giải quyết bị đơn ông Võ Văn Ú trình bày:

Do ông T1 cần tiền nhưng không vay tiền được, có nhờ ông đi vay tiền dùm nên ngày 07/12/2020 ông và ông T1 có làm hợp đồng ủy quyền cho ông đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất 173 như ông T1 trình bày. Ngày 08/12/2020 ông có viết giấy nhận nợ về việc có vay của bà Nguyễn Thị Trúc L số tiền 500.000.000 đồng với lãi suất 0.99%/tháng. Thời hạn vay đến ngày 29/3/2021. Để làm tin thì ngày 08/12/2020 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L do ông đại diện cho ông T1 nhằm che giấu cho hợp đồng vay

chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 được công chứng tại văn phòng C, quận Ô, thành phố Cần Thơ, khi ký hợp đồng không có nói với văn phòng C về việc che giấu cho hợp đồng vay.

Cùng ngày 08/12/2020, ông K chồng bà L đã giao 500.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh H1 và ông H1 cũng đã giao tiền lãi cho ông K 25.000.000 đồng. Nguyên nhân do ông H1 đại diện lấy dùm cho ông T1, có làm giấy tờ giao nhận tiền hay không thì không biết. Trong số tiền vay 500.000.000 đồng thì ông T1 vay 200.000.000 đồng, ông Nguyễn Thanh H1 vay 200.000.000 đồng còn ông 100.000.000 đồng, nhưng không có nói cho bà L biết.

Nguyên đơn yêu cầu ông và ông T1 có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng nợ vay gốc và nợ lãi 0.99%/tháng tính từ ngày 08/12/2020 đến khi xét xử thì ông chỉ đồng ý trả 100.000.000 đồng nợ gốc và lãi, phần còn lại ông H1 và ông Tân tự chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn. Ông cũng đồng ý với việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 08/12/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Khưu Quang T3 trình bày: Là con ruột của ông Khưu Thoại T1 và bà Đoàn Thị T6 chết năm 2017. Ông T1 và bà T6 có chung tất cả 03 người con tên Khưu Quang T3, Khưu Quang T2 và Khưu Thị Kim L1. Không có con nuôi hay con riêng. Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2020 giữa ông T1 với ông Ú, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 giữa bên chuyển nhượng Khưu Thoại T1 được đại diện bởi ông Võ Văn Ú với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Trúc L và hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021 ông không biết cho đến khi bị khởi kiện đến Tòa án thì mới biết. Số tiền từ việc ông T1 bán đất cho nguyên đơn cũng không biết và không sử dụng chung. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đồng ý vì không biết việc mua bán giữa các bên. Thống nhất với ông T1 đề nghị vô hiệu hợp đồng.

2. Bà Khưu Thị Kim L1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2023 tương đồng với lời khai của ông T3. Đề nghị được vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A trình bày tại văn bản số 09/2023 ngày 14/8/2023: Ngày 08/12/2020 tại văn phòng C Nguyễn Thị Thủy A, công chứng viên Võ Hoàng N công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khưu Thoại T1 (được đại diện bởi ông Võ Văn Ú) và bà Nguyễn Thị Trúc L, số công chứng 7706, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC813963, số vào sổ CS04197 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 20/7/2016, thuộc thửa đất 173, tờ bản đồ số 9, tọa lạc khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Thời điểm công chứng ông Ú, bà L có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện lập và ký tên vào hợp đồng sau khi đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng, được công chứng viên giải thích và hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của hai bên, ý nghĩa và

hậu quả pháp lý của việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, ông Ú đã cam kết hợp đồng ủy quyền giữa ông T1 và ông Ú còn hiệu lực tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng đúng quy định pháp luật. Đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Ông Nguyễn Thanh H1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2023: Ông có biết việc ông Ú vay tiền của vợ chồng ông K 500.000.000 đồng. Ông có chứng kiến ông K là người giao 500.000.000 đồng cho ông Ú nhận tại Văn phòng C, có trừ tiền lãi đầu tháng là 25.000.000 đồng. Ông T1 có vay 200.000.000 đồng, còn ông Ú cho rằng ông vay chung 200.000.000 đồng là không đúng. Trước đây, ông có nhận của ông Ú số tiền 100.000.000 đồng có làm biên nhận, nhưng không phải tiền ông Ú vay của ông K mà là số tiền ông làm môi giới cho ông Ú đi làm thủ tục vay tiền cho người khác, nhưng đã tất toán xong, còn biên nhận bản chính thì ông Ú chưa đưa lại cho ông. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không có ý kiến. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

5. Ông Trần Hữu H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2023: Ông thống nhất với bản trích đo địa chính số 360 ngày 21/4/20203 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C. Phần đất ông đang sử dụng tại vị trí C diện tích 76.2m^2 sẽ tự thỏa thuận với ông T1. Qua việc tranh chấp giữa nguyên bị đơn ông không có ý kiến cũng như không yêu cầu gì. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Đại diện nguyên đơn: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A, chỉ yêu cầu bị đơn ông Ú có trách nhiệm trả cho nguyên đơn nợ vay gốc 300.000.000 đồng với lãi suất 0.99%/tháng tính từ 08/12/2020 đến ngày 20/9/2023 là 33 tháng 12 ngày nhưng chỉ tính tròn 33 tháng với số tiền 98.010.000 đồng, không yêu cầu ông T1 có trách nhiệm trả chung. Lý do, ông Ú chính là người vay và nhận tiền của nguyên đơn giao, trong số tiền vay 500.000.000 đồng ông T1 vay 200.000.000 đồng và đã trả xong. Đối với hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021 đề nghị công nhận hợp đồng và đề nghị bị đơn có trách nhiệm thối hoàn giá trị chênh lệch giá trị diện tích đất CLN với loại đất ODT và số tiền trả giá trị đất ODT còn thiếu 23,9m^2 với số tiền 194.830.000 đồng. Đối với một phần căn nhà tại vị trí D nguyên đơn đề nghị tháo dỡ và đồng ý hỗ trợ 70.000.000 đồng. Phần đất chuyển nhượng nguyên đơn đã được bị đơn giao đất sử dụng, nhưng chỉ bằng lời nói. Trường hợp bị vô hiệu hợp đồng thì đề nghị giải quyết hậu quả và bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn cũng không biết ông Nguyễn Thanh H1 là ai, không yêu cầu gì đối với ông H1 và cũng không có nhận số tiền nào từ ông Ú đưa.

Bị đơn ông Khưu Thoại T1: Vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2020 được công

chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A. Đối với số tiền lãi 16.000.000 đồng đã đóng ông không yêu cầu. Đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2021 và giải quyết hậu quả, đồng ý bồi thường thiệt hại theo giá đã được Hội đồng định giá. Hiện đất bị đơn vẫn còn quản lý và sử dụng, chưa giao đất cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Võ Văn Ú: Ông có ký tên vào giấy nhận nợ ngày 08/12/2020 vay số tiền 500.000.000 đồng lãi suất 0.99%/tháng của nguyên đơn, nhưng trong số tiền này ông T1 vay 200.000.000 đồng, ông H1 vay 200.000.000 đồng còn ông chỉ vay có 100.000.000 đồng, nhưng không có nói cho nguyên đơn biết việc này. Về phần của ông đã trả được cho nguyên đơn nhiều lần với số tiền 85.000.000 đồng nợ gốc nhưng không có chứng cứ chứng minh, còn nợ lãi chưa trả lần nào. Nay nợ gốc chỉ còn lại 15.000.000 đồng, nên chỉ đồng ý trả 15.000.000 đồng nợ gốc và nợ lãi, phần còn lại ông Hồng t chịu trách nhiệm trả cho nguyên đơn. Ông cũng đồng ý với việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 08/12/2020.

Các đương sự đều thống nhất với kết quả thẩm định, định giá ngày 15/3/2023, bản trích đo địa chính số 360/TTKTTNMT ngày 13/4/2023 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố C 21/4/2023.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L, ông Phạm Đăng K.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Khưu Thoại T1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Khưu Thoại T1 được đại diện bởi ông Võ Văn Ú theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2020 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Trúc L được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A số 7706, ngày 08/12/2020.

Buộc bị đơn ông Võ Văn Ú có trách nhiệm trả nợ vay gốc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và nợ lãi 98.010.000 đồng (chín mươi tám triệu, không trăm mười nghìn đồng) cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L ông Phạm Đăng K.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phạm Đăng K với ông Khưu Thoại T1 thông qua tờ hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021.

Buộc bị đơn ông Khưu Thoại T1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L, ông Phạm Đăng K số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá trị đất chuyển nhượng phát sinh do vi phạm hợp đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L ông Phạm Đăng K có trách nhiệm giao lại cho ông Khưu T4 Tân bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 16/4/2021 cho bà Nguyễn Thị Trúc L để ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp không thực hiện thì cơ quan có thẩm quyền có quyền thu hồi.

Ông Khưu Thoại T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án thành lập ngày 15/3/2023 và bản trích đo địa chính số 360/TTKTTNMT ngày 13/4/2023 có xác nhận của Trung tâm K, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 21/4/2023 cung cấp để xác định diện tích, kích thước phần đất tranh chấp.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L và ông Phạm Đăng K phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004738 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Ông K, bà L được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004015 ngày 11/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Võ Văn Ú được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định.

Bị đơn ông Khưu Thoại T1 phải chịu 8.375.000 đồng (tám triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004025 ngày 20/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, còn phải nộp thêm số tiền 8.075.000 đồng (tám triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Đã xem xét giảm 50% án phí do hoàn cảnh khó khăn có đơn đề nghị miễn giảm án phí, có xác nhận của chính quyền địa phương.

Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bản vẽ: Các khoản hết 5.800.000 đồng (năm triệu, tám trăm nghìn đồng) nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Nguyên đơn bà L, ông K phải chịu 1.934.000 đồng (một triệu, chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng), bị đơn ông Ú và ông T1 mỗi người phải chịu 1.933.000 đồng (một triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng) để chuyển trả cho nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 26/9/2023, ông Võ Văn Ú chỉ đồng ý trả số tiền 15.000.000 đồng và lãi phát sinh cho đến thời điểm hiện nay đối với số tiền vay 100.000.000 đồng.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 03/10/2023, ông Khưu Thoại T1 đồng ý trả số tiền 250.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng không đồng ý trả số tiền chênh lệch là 85.000.000 đồng.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 05/10/2023, bà Nguyễn Thị Trúc L và ông Phạm Đăng K đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất thổ cư đối với phần đất diện tích 200m^2. Trường hợp vô hiệu thì phải buộc ông T1 bồi thường bằng 100% số tiền chênh lệch giá trị chuyển nhượng theo giá thị trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Khưu Thoại T1 đã có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo đề ngày 30/01/2024. Bị đơn ông Võ Văn Ú vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Nguyên đơn và bị đơn ông Khưu Thoại T1 đã có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của các đương sự trên. Xét kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn Ú chỉ đồng ý trả số tiền 15.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là không có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ú có cung cấp các phiếu chuyển tiền thể hiện đã chuyển trả cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng. Nguyên đơn thừa nhận đã nhận 60.000.000 đồng và cho rằng số tiền trên là ông Ú trả trong việc mua bán khác nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, có cơ sở để khấu trừ số tiền này vào phần nợ của ông Ú. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của ông Ú, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Toà án nhân dân quận Thốt Nốt đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn rút đơn kháng cáo. Bị đơn là ông Khưu Thoại T1 rút đơn kháng cáo. Chỉ còn bị đơn là ông Võ Văn Ú kháng cáo. Như vậy, phạm vi xem xét giải quyết vụ án phúc thẩm chỉ xem xét nghĩa vụ hoàn trả 300.000.000 đồng tiền vốn và lãi.

[3] Trong nghĩa vụ trả nợ 300.000.000 đồng và lãi do bản án sơ thẩm đã buộc ông Ú trả cho nguyên đơn, bị đơn là ông Võ Văn Ú cho rằng giữa ông K, ông H1 và ông Ú đã có thỏa thuận miệng rằng ông H1 có nghĩa vụ trả 200.000.000 đồng. Nguyên đơn không thừa nhận sự kiện này nên ông Ú không chứng minh được việc chuyển giao nghĩa vụ nêu trên. Do vậy, kháng cáo của ông Ú về việc yêu cầu ông H1 trả 200.000.000 đồng cho nguyên đơn là không có căn cứ. Trong trường hợp có đủ căn cứ, ông Ú có quyền kiện ông H1 để đòi số tiền 200.000.000 đồng này.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Ú có xuất trình các phiếu chuyển tiền cho ông K thông qua Công ty cổ phần T7 và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với tổng số tiền là 60.000.000 đồng. Nguyên đơn thừa nhận có nhận số tiền này nhưng cho rằng đây là số tiền mà ông Ú mượn trong quan hệ khác. Nguyên đơn không có tài liệu chứng minh việc mượn nợ đối với khoản tiền 60.000.000 đồng này. Do đó, ông Ú yêu cầu khấu trừ vào số nợ của ông đối với nguyên đơn là có căn cứ. Riêng khoản tiền 25.000.000 đồng, ông Ú khai đưa cho nguyên đơn khi ký hợp đồng vay, không có biên nhận, nguyên đơn không thừa nhận nên không đủ cơ sở khấu trừ cho ông Ú.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng. Bị đơn ông Khưu Thoại T1 phải chịu 150.000 đồng. Ông Võ Văn Ú được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Khưu Thoại T1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L, ông Phạm Đăng K. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Khưu Thoại T1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Khưu Thoại T1 được đại diện bởi ông Võ Văn Ú theo hợp đồng ủy quyền ngày 07/12/2020 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Trúc L được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy A số 7706, ngày 08/12/2020.

Buộc bị đơn ông Võ Văn Ú có trách nhiệm trả nợ vay gốc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và nợ lãi 38.010.000 đồng cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L ông Phạm Đăng K.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Phạm Đăng K với ông Khưu Thoại T1 thông qua tờ hợp đồng mua bán đất thổ cư ngày 18/3/2021.

Buộc bị đơn ông Khưu Thoại T1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L, ông Phạm Đăng K số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) và 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng) tiền chênh lệch giá trị đất chuyển nhượng phát sinh do vi phạm hợp đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L ông Phạm Đăng K có trách nhiệm giao lại cho ông Khưu Thoại T1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07674 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 16/4/2021 cho bà Nguyễn Thị Trúc L để ông T1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp không thực hiện thì cơ quan có thẩm quyền có quyền thu hồi.

Ông Khưu Thoại T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án thành lập ngày 15/3/2023 và bản trích đo địa chính số 360/TTKTTNMT ngày 13/4/2023 có xác nhận của Trung tâm K, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 21/4/2023 cung cấp để xác định diện tích, kích thước phần đất tranh chấp.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc L và ông Phạm Đăng K phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004738 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Ông K, bà L được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004015 ngày 11/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Võ Văn Ú được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định.

Bị đơn ông Khưu Thoại T1 phải chịu 8.375.000 đồng (tám triệu, ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004025 ngày 20/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, còn phải nộp thêm số tiền 8.075.000 đồng (tám triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Đã xem xét giảm 50% án phí do hoàn cảnh khó khăn có đơn đề nghị miễn giảm án phí, có xác nhận của chính quyền địa phương.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, lệ phí bản vẽ: Các khoản hết 5.800.000 đồng (năm triệu, tám trăm nghìn đồng) nguyên đơn đã tạm ứng và chi

xong. Nguyên đơn bà L ông K phải chịu 1.934.000 đồng (một triệu, chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng), bị đơn ông Ú và ông T1 mỗi người phải chịu 1.933.000 đồng (một triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng) để chuyển trả cho nguyên đơn.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0004112 ngày 09/10/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt đã thu, coi như nguyên đơn đã nộp xong.

Bị đơn ông Khưu Thoại T1 phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0004106 ngày 06/10/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt đã thu, ông T1 được nhận lại 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

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

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 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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.