

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 221/2024/DS-PT
Ngày 20 – 5– 2024
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu,
hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc tranh chấp: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Quách Trường X, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp 8, xã Trí Lực, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông X: Ông Huỳnh Tấn A2, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Ấp An Hưng, xã Trần Thới, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (Có mặt);

- **Bị đơn:** Bà Phạm Thế Ngọc A1, sinh năm 1993 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 7, thị t, huyện N, tỉnh C ..

- **Người kháng cáo:** Bà Phạm Thế Ngọc A1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Quách Trường X trình bày:

Ngày 25/11/2021, ông Quách Trường X và bà Phạm Thế Ngọc A1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương với diện tích đất 79,85m², tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn để vay số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Thời gian đầu bà A1 đóng lãi đúng theo thỏa thuận, nhưng từ tháng 3/2023 thì bà A1 không thực hiện đúng theo thỏa thuận. Tính đến nay bà A1 chỉ thanh toán cho ông X số tiền lãi là 360.000.000 đồng. Do đó, ông X khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với bà A1 ký ngày 25/11/2021 vô hiệu; buộc bà A1 thanh toán số tiền nợ gốc là 800.000.000 đồng, lãi suất tính đến thời điểm khởi kiện là 168.000.000 đồng, tổng số tiền bà A1 phải thanh toán là 968.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông X yêu cầu tính lãi từ ngày 25/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (25/01/2024) theo mức lãi suất quy định của pháp luật (20%/năm), trường hợp số tiền lãi bà A1 đã thanh toán dư thì nguyên đơn đồng ý đối trừ vào tiền gốc; ông X đồng ý giao trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A1; về chi phí thẩm định buộc bà Anh phải chịu.

- Theo bà Phạm Thế Ngọc A1 trình bày:

Trước đây, bà A1 và ông X có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 800.000.000 đồng, diện tích đất 79,85m² tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương. Sau đó, ông X cho bà A1 thuê lại phần đất trên với giá mỗi tháng là 24.000.000 đồng; ông X có thỏa thuận khi nào bà A1 có tiền và muốn mua lại phần đất thì ông X sẽ bán với giá 800.000.000 đồng. Bà A1 đã trả tiền thuê đất từ ngày 25/12/2021 đến ngày 25/02/2023 là 15 tháng bằng 360.000.000 đồng. Sau đó bà A1 không có khả năng tiếp tục thuê đất và cũng không có khả năng mua lại. Bà A1 xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông X ngày 25/11/2021 là hợp pháp và có hiệu lực; do đó, bà A1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông X.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Trường X.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2021 với diện tích 79,85m², tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau giữa ông Quách Trường X và bà Phạm Thế Ngọc A1 là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thế Ngọc A1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Quách Trường X số tiền vốn vay còn nợ là 786.667.000 đồng.

Buộc ông Quách Trường X trả lại cho bà Phạm Thế Ngọc A1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 00201, diện tích 106,15m² tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 14/7/2016 do bà Phạm Thế Ngọc A1 đứng tên, đến ngày 17/11/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Năm Căn xác

nhận những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận là Nhà nước thu hồi 26,3m², diện tích còn lại 79,85m² đất ở tại đô thị.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 07/02/2024, bà Phạm Thế Ngọc A1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm tính lại phần lãi suất từ ngày vay 25/11/2021 đến tháng 3/2023 mà bà đã đóng được cho ông X là 360.000.000đ thay vì theo yêu cầu của ông X là ngày khởi kiện là 25/01/2024 và theo mức theo quy định là 20%.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thế Ngọc A1 xác định yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu chỉ tính lãi từ ngày vay đến tháng 3/2023, không đồng ý tính lãi từ tháng 3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà A1 phát biểu: Bà A1 thừa nhận có vay của ông X số tiền 800.000.000 đồng, bà có thể chấp cho ông X quyền sử dụng đất mô xe mô tô hiệu SH, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán xe. Quá trình vay, bà đồng lãi đến tháng 3/2023 thì không còn khả năng đóng lãi nên có kêu ông X lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông X. Do đó, bà chỉ đồng ý tính lãi từ ngày vay đến tháng 3/2023; không đồng ý tính lãi từ tháng 3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm; yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán xe vô hiệu.

Ông Tấn A2 phát biểu: Không đồng ý yêu cầu của bà A1 tính lãi đến tháng 3/2023. Đối với hợp đồng mua bán xe, tại cấp sơ thẩm bà A1 không đặt ra và cũng không liên quan đến khoản tiền vay 800.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thế Ngọc A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Phạm Thế Ngọc A1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bà A1 thừa nhận ngày 25/11/2021, bà A1 có vay của ông Quách Trường X số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với khoản tiền vay, cùng ngày bà A1 và ông X có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Bà A1 chuyển nhượng cho ông X diện tích đất 79,85m², tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng; hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và bà A1 ngày 25/11/2021 vô hiệu và xem xét giải quyết đối với hợp đồng vay tài sản là đúng quy định

pháp luật.

[2] Xét về hợp đồng vay tài sản: Ông X và bà A1 thống nhất xác định ngày 25/11/2021 bà A1 vay của ông X số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận 3%/tháng. Trong quá trình vay, bà A1 đã thanh toán tiền lãi cho ông X từ ngày vay đến tháng 3/2023 là 360.000.000 đồng; từ tháng 3/2023 đến nay bà A1 không thanh toán vốn, lãi cho ông X. Xét thấy hợp đồng vay giữa ông X với bà A1 là hợp đồng vay có lãi, các bên cũng không có thoả thuận thời hạn chấm dứt việc thanh toán lãi; ông X cũng không đồng ý giảm cho bà A1 thời gian thanh toán lãi. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông X, tính lãi thời gian từ ngày vay 25/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/01/2024 là 26 tháng theo mức lãi suất 20%/năm (1,66%/tháng) trên số tiền nợ gốc 800.000.000 đồng bằng 346.667.000 đồng; trừ số tiền lãi bà A1 đã thanh toán 360.000.000 đồng, còn thừa 13.333.000 đồng được trừ vào số tiền nợ gốc 800.000.000 đồng, còn lại 786.667.000 đồng buộc bà A1 thanh toán cho ông X là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà A1 yêu cầu chỉ tính lãi từ ngày vay đến tháng 3/2023, không đồng ý tính lãi từ tháng 3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với trình bày của bà A1 cho rằng ngoài việc thế chấp quyền sử dụng đất, bà A1 còn thế chấp cho ông X thêm 01 xe mô tô hiệu SH, có làm hợp đồng mua bán xe, nên yêu cầu tuyên hợp đồng mua bán xe vô hiệu. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà A1 cũng không đặt ra vấn đề này, phía nguyên xác định việc thế chấp xe mô tô không liên quan đến khoản tiền vay 800.000.000 đồng, mà là giao dịch khác. Hơn nữa, tại biên bản giao nhận tiền ngày 25/11/2021 giữa ông X với bà A1, nội dung cũng chỉ thể hiện giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nội dung là mua bán xe. Như vậy, hợp đồng mua bán xe giữa (cầm xe) giữa bà A1 với ông X là hợp đồng riêng biệt, không liên quan trong vụ án này, nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định pháp luật. Do đó, cấp phúc thẩm không xem xét đến hợp đồng mua bán xe theo yêu cầu của bà A1; trường hợp các bên có tranh chấp đối với hợp đồng mua bán xe sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

[4] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của bà A1: Theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, trong trường hợp này thì bà A1 chỉ chịu án phí có giá ngạch của số tiền 786.667.000 đồng là: 20.000.000 đồng + (386.667.000 đồng x 4%) = 35.466.000 đồng; nhưng cấp sơ thẩm buộc bà A1 chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch của số tiền 786.667.000 đồng bằng 39.633.000 đồng (786.667.000 đồng x 5% = 39.633.000 đồng) là chưa chính xác.

[5] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Phạm Thế Ngọc A1, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà A1 phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo bà Phạm Thế Ngọc A1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau về phần án phí.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Trường X.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2021 đối với diện tích 79,85m², tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau giữa ông Quách Trường X với bà Phạm Thế Ngọc A1 là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thế Ngọc A1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Quách Trường X số tiền là 786.667.000 đồng.

Buộc ông Quách Trường X trả lại cho bà Phạm Thế Ngọc A1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 607846 (Số vào sổ cấp GCN: CS00201) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 14/7/2016 cho bà Phạm Thế Ngọc A1 đứng tên.

- Về chi phí tố tụng số tiền 400.000 đồng: Bà Phạm Thế Ngọc A1 phải chịu. Do ông Quách Trường X đã nộp xong, nên bà A1 có nghĩa vụ trả lại cho ông X số tiền 400.000 đồng.

Kể từ ngày ông X có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bà A1 còn phải chịu thêm 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thế Ngọc A1 phải chịu 35.466.000 đồng. Ông Quách Trường X không phải chịu án phí. Ngày 03/10/2023, ông X đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016267 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thế Ngọc A1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 07/02/2024, bà A1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0013876 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn, được đối trừ chuyển thu án phí.

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

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 thoả 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, 7a, 7b 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập