

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: 143/2023/DS-PT

Ngày 14-8-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản, hợp đồng góp hội
và đòi lại tài sản

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Khương

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Toàn

Ông Nguyễn Văn Dũ

- Thư ký phiên tòa: ông Đoàn Minh Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03-7-2023, ngày 08-8-2023 và ngày 14-8-2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2023/TLPT-DS ngày 07-3-2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng góp hội và đòi lại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09-01-2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2023/QĐ-PT ngày 20-3-2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/. Ông Diệp Văn C. Địa chỉ: số MHBH, đường Q, khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2/. Bà Trần Thị Th. Địa chỉ: số MHBH, đường Q, khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: bà Trần Lê Q. Địa chỉ: số 22/6, đường N, ấp VX, thị trấn M, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ liên lạc: số 122, đường NTMK, khóm S, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2023 - có mặt).

- *Bị đơn:*

1/. Ông Lưu Kính L. Địa chỉ: số 44, ấp TT, xã ĐT, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2/. Bà Trần Thị V. Địa chỉ: số 44, ấp TT, xã ĐT, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: ông Lê Đức Ng. Địa chỉ: ấp TA, xã TB, huyện MCB, tỉnh Bến Tre; địa chỉ liên lạc: Lầu B, V Building, số BB đường ĐBP, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2023 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: ông Nguyễn Hải V, là luật sư của Công ty Luật TNHH A. Địa chỉ: P11, tầng B, VT Plaza, số HKB đường L, Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: Lầu B, V Building, số BB đường ĐBP, phường ĐK, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Quang D. Địa chỉ: số 897/87/17, QL, khóm M, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Tô Thanh Tr. Địa chỉ: số 1194/34, QL, khóm M, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3. Ông Tô Thanh Nh. Địa chỉ: số 1212, QL, khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Ông Huỳnh Minh Th. Địa chỉ: số 1/15, QL, ấp TK, xã ĐT, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Nhút T. Địa chỉ: số BBC, đường MĐC, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

6. Bà Dương Thị Đ. Địa chỉ: Tổ Hòa giải khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Lưu Kính L và bà Trần Thị V, là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 14-02-2022 của ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th và trình bày của bà Trần Lệ Q trong quá trình giải quyết vụ án:*

Vào tháng 01-2016, ông Lưu Kính L và bà Trần Thị V có chuyển nhượng cho ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th diện tích đất 1.677,1m² tại thửa đất số

MMKC, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 170.000.000 đồng, do hoàn cảnh ông L, bà V khó khăn nên ông C, bà Th đã trả thêm 30.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Ông C, bà Th đã trả đủ tiền và ông L, bà V đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Th giữ. Do là chị em ruột nên hai bên không lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nhau. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C, bà Th đã trồng cây ăn trái và xây tường rào kiên cố trên đất.

Cùng thời điểm trên, ông L, bà V còn chơi hụi và nợ lại ông C, bà Th số tiền 56.000.000 đồng và vay thêm số tiền 50.000.000 đồng đã trả được 25.000.000 đồng, còn nợ 25.000.000 đồng; tổng cộng ông L, bà V còn nợ ông C, bà Th số tiền 81.000.000 đồng. Ngoài ra, ông L, bà V còn mượn ông C hai (02) lượng vàng 24k đến nay chưa trả. Đến năm 2020 khi ông C, bà Th yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông L, bà V không đồng ý.

Ông Diệp Văn C và bà Trần Thị Th yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Lưu Kính L và bà Trần Thị V:

1. Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối diện tích đất 1.677,1m² tại thửa đất số MMKC, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Trả số tiền vốn là 81.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 20%/năm từ tháng 01-2016 đến nay, tổng cộng vốn lãi là 177.800.000 đồng.

3. Trả hai (02) lượng vàng 24k, bằng tiền là 106.600.000 đồng (theo giá vàng tại thời điểm xét xử là 5.300.000 đồng/chỉ).

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thành yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp và tính lãi của số tiền 81.000.000 đồng theo lãi suất 10%/năm kể từ ngày vi phạm hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Theo trình bày của ông Phan Văn Phương, là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị V:

Bà Trần Thị V thừa nhận có nợ ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th 20 chỉ vàng 24k và số tiền tổng cộng là 281.000.000 đồng (gồm tiền hụi 110.000.000 đồng, nhận tiền mặt 90.000.000 đồng, tiền hụi chết 56.000.000 đồng, tiền mượn 25.000.000 đồng); việc nợ tiền, vàng hai bên không có làm biên nhận. Bà V không có chuyển nhượng nhưng có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Th giữ để làm tin.

Bà V đồng ý trả cho ông C, bà Th số vàng, tiền còn nợ nêu trên nhưng không đồng ý trả lãi và không đồng ý với yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, bà Th.

- Theo ý kiến của ông Lưu Kính L tại Tờ tường trình ngày 14/3/2022 và trình bày của ông Phan Văn Ph trong quá trình giải quyết vụ án:

Việc nợ tiền hội, tiền vay của ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th là nợ riêng của bà Trần Thị V. Ông Lưu Kính L không có chuyển nhượng đất và không nợ tiền, vàng của bà Th, ông C nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông L.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09-01-2023 (đã được sửa đổi, bổ sung), Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:

“- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điều a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 200; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 126, Điều 116, khoản 2 Điều 129 Điều 131, Khoản 2 Điều 357; Điều 500 Bộ luật dân sự.

- Án lệ số 55/2022/AL của TAND Tối Cao.

- Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Diệp Văn C và bà Trần Thị Th.

* Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn C và bà Trần Thị Th với ông Lưu Kính L và bà Trần Thị V được xác lập vào tháng 01 năm 2016 là hợp pháp. Buộc ông Lưu Kính L và bà Trần Thị V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông C và bà Th có diện tích 1.677,1m² tại thửa đất số MMKC, tờ bản đồ số 11, tọa lạc Khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cụ thể như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất thửa 622 của ông Diệp Văn C có số đo 17,38m + 17,38m + 74,60m.

+ Hướng tây giáp đất của bà Đinh Thị Sa Banh có số đo 16,61m + 52,02m.

+ Hướng nam giáp tuyến tránh quốc lộ 1A có số đo 30,35m.

+ Hướng bắc giáp thửa 372 của bà Đinh Thị Sa Banh, giáp thửa 104 của ông Châu Chát có số đo 5,5m + 14,45m.

- Kiến nghị UBND thành phố Sóc Trăng điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL STBBBC do **UBND thành phố Sóc Trăng** cấp ngày 01-02-2008 cho L và bà V đối với thửa đất số 1109, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.677,1m², tọa lạc Khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để sang tên cho ông C và bà Th theo quy định của pháp luật khi ông C và bà Th có đơn yêu cầu.

* Buộc ông Lưu Kính L và bà Trần Thị V phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Diệp Văn C và bà Trần Thị Th số vàng là 20 chỉ vàng 24k tương đương số tiền **106.600.000** đồng và số tiền nợ hui và nợ vay vốn và lãi là 137.111.994 đồng, tổng cộng các khoản là **243.711.994 đồng** (*Hai trăm bốn mươi ba triệu bảy trăm mười một ngàn chín trăm chín mươi bốn đồng*).

- Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông C và bà Th có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông L và bà V còn phải trả lãi cho ông C và bà Th theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông C và bà Th không phải phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.000.000đ theo biên lai thu số 0009867 ngày 17/02/2022 của Chi cục thi hành án huyện Mỹ Xuyên.

- Bị đơn ông L và bà V phải chịu án phí **không có giá ngạch và án phí có giá ngạch tổng cộng số tiền là 12.485.599đ án phí DSST.**

7/ Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu chi phí thẩm định giá số tiền là 7.400.000đ, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bị đơn phải nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

- Vào các ngày 16-01-2023 và ngày 19-01-2023, bản án trên đã bị kháng cáo, kháng nghị như sau:

1. Ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà Th.

+ Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Ông L, bà V đồng ý trả cho ông C, bà Th 02 cây vàng còn nợ; 200.000.000 đồng tiền mượn; 56.000.000 đồng tiền hui chết và 25.000.000 đồng tiền mượn; yêu cầu không tính lãi.

+ Yêu cầu ông C, bà Th trả lại cho ông L, bà V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số MMKC, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.677,1m², tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-MX ngày 19-01-2023 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th và ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện; bị đơn rút phần nội dung kháng cáo về yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.677,1m², số thửa MMKC, số tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và giữ nguyên các nội dung kháng cáo còn lại; đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ kháng nghị; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất 1.677,1m², số thửa MMKC, số tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này; bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn số vàng, tiền còn nợ.

+ Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị; việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V phù hợp quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người làm chứng là ông Lê Quang D, ông Tô Thanh Tr, ông Tô Thanh Nh, ông Huỳnh Minh Th, ông Nguyễn Nhứt T, bà Dương Thị Đ vắng mặt nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 14-02-2022, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả tiền vay, tiền hui cùng tiền lãi còn nợ và trả hai (02) lượng vàng 24k đã mượn nhưng khi thụ lý vụ án, cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản, hợp đồng góp hui là thiếu quan hệ về tranh chấp đòi lại tài sản. Nhưng quá trình giải quyết cũng như tại bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã có giải quyết đối với số vàng này nên cấp phúc thẩm bổ sung thêm quan hệ tranh chấp về đòi lại tài sản cho đầy đủ. Kháng nghị liên quan đến nội dung này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ.

[4] Đối với 02 lượng vàng 24k trị giá 106.600.000 đồng nêu trên, án sơ thẩm đã xử chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn, tại đơn kháng cáo ngày 16-01-2023, các bị đơn cũng đồng ý trả số vàng này nên Hội đồng xét xử xác định đây chỉ là ý kiến trình bày mà không phải là yêu cầu kháng cáo của bị đơn và không giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn rút nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.677,1m², số thửa MMKC, số tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Do việc rút kháng cáo hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần nội dung kháng cáo này.

[6] Về giá trị tài sản tranh chấp, hai bên thống nhất như sau:

[6.1] Cây trồng trên đất gồm 04 cây xoài, 01 cây cóc, 10 cây cau kiêng, 06 cây chanh, 09 cây thanh long, 05 cây dầu trị giá 20.000.000 đồng.

[6.2] Tiền đồ 25 xe tải đất là 25.000.000 đồng.

[6.3] Tường rào theo Sơ đồ hiện trạng ngày 20-10-2022 và ý kiến của Công ty TNHH Hưng Phú Thành tại văn bản ngày 07-8-2023 có tổng chiều dài 119,48m, trong đó phần nằm trên thửa đất số MMKC, tờ bản đồ số 11 có chiều dài 116,09m (29,83m + 14,29m + 52,02m + 5,50m + 14,45m), chiều cao 3,0m có tổng giá trị 173.965.000 đồng. Còn phần nằm trên thửa đất số 622, tờ bản đồ số 11 của ông Diệp Văn C có chiều dài 3,39m.

[6.4] Diện tích đất 1.677,1m², loại đất trồng lúa, số thửa MMKC, số tờ bản đồ 11, tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trị giá 1.744.184.000 đồng.

[7] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thừa nhận của các đương sự, căn cứ khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết sau đây là sự thật:

[7.1] Ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V còn nợ ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th 20 chỉ vàng 24k trị giá 106.600.000 đồng; 56.000.000 đồng tiền hui chết từ ngày 09-3-2017 và 25.000.000 đồng.

[7.2] Ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th đang quản lý, sử dụng thửa đất số MMKC, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.677,1m², tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL STBBBC của thửa đất này do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01-02-2008 cho ông L, bà V.

[8] Xét kháng cáo của ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V về việc không đồng ý trả lãi của số tiền hui 56.000.000 đồng và 25.000.000 đồng tiền mượn (vay không có lãi), Hội đồng xét xử thấy rằng:

[8.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đã thừa nhận khoản tiền hui trên là tiền hui chết và đã nợ số tiền này từ ngày 09-3-2017. Còn số tiền 25.000.000 đồng, theo trình bày của bà V tại Biên bản hòa giải ngày 24-6-2020 ở Ban nhân dân khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là khoản tiền vốn chưa tính lãi nên đủ cơ sở xác định đây là khoản vay có lãi. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền và hai bên không có thỏa thuận cụ thể về lãi suất chậm trả đối với hai khoản tiền này nên việc nguyên đơn yêu cầu trả lãi kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả tiền đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định tại Điều 22 Nghị định 19/2019/NĐ-CP ngày 19-02-2019 của Chính phủ về hộ, hui, biêu, phường và khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8.2] Tuy nhiên, khi tính tiền lãi cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm vào cuối tháng 01/2016, còn bị đơn không xác định được thời điểm vi phạm để xác định ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền là ngày 01/02/2016, từ đó tính lãi từ thời điểm này đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05-01-2023) là chưa phù hợp. Bởi lẽ, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để xác định ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ. Vì vậy, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng điều chỉnh lại việc tính lãi cho phù hợp, cụ thể như sau:

[8.2.1] Số tiền hui 56.000.000 đồng được bị đơn thừa nhận còn nợ từ ngày 09-3-2017 nên có trách nhiệm trả lãi từ ngày này đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05-01-2023) là 05 năm 09 tháng 27 ngày x 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng) x 56.000.000đồng = 32.620.000 đồng; tổng cộng là 88.620.000 đồng.

[8.2.2] Số tiền vay có lãi 25.000.000 đồng, được bà V thừa nhận còn nợ tại Biên bản hòa giải ngày 24-6-2020 nên Hội đồng xét xử xác định ông L, bà V có trách nhiệm trả lãi từ ngày này đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05-01- 2023) là 02 năm 06 tháng 12 ngày x 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng) x 25.000.000 đồng = 6.333.333 đồng; tổng cộng là 31.333.333 đồng.

[8.2.3] Như vậy, số tiền hui và tiền vay các bị đơn phải trả cho các nguyên đơn tổng cộng là 88.620.000 đồng + 31.333.333 đồng = 119.953.300 đồng (đã làm tròn).

[9] Xét kháng cáo của ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng liên quan việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.677,1m², thửa đất số MMKC, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL STBBBC do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp cho ông L, bà V ngày 01-02-2008; thì thấy:

[9.1] Ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng trên là hợp pháp, vì cho rằng đã thỏa thuận bằng lời nói để nhận chuyển nhượng đất của ông L, bà V với giá 200.000.000 đồng vào tháng 01-2016. Còn theo ông L, bà V thì không có sự việc chuyển nhượng đất, mà do bà V nợ ông C, bà Th số tiền tổng cộng là 281.000.000 đồng và 20 chỉ vàng 24k nên đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông C, bà Th giữ để làm tin.

[9.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đều cho rằng các tài sản trên đất tranh chấp như hàng rào, cây lâu năm đều do mỗi bên xây dựng, trồng. Nhưng theo biên bản ngày 18-10-2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên thì trên phần đất này có các tài sản của ông C, bà Th gồm tường rào dài 116,09m (kết cấu xây chân tường 1,2m, gắn lưới B40 cao 1,8m, cột bê tông cốt thép), đổ 25 xe tải đất và 04 cây xoài, 01 cây cóc, 10 cây cau kiểng, 06 cây chanh, 09 cây thanh long, 05 cây dầu (đều 06 năm tuổi). Án sơ thẩm nhận định ông L, bà V đã giao đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà Th từ năm 2016; trong thời gian quản lý, sử dụng đất ông C, bà Th đã xây dựng tường rào kiên cố, đổ đất, trồng cây ăn trái nhưng ông L, bà V không phản đối và từ đó xác định hai bên đã có hành vi chuyển nhượng đối với phần đất nêu trên là có căn cứ, phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án và quy định tại khoản 1 Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[9.3] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch trên vi phạm điều kiện về hình thức do không lập hợp đồng bằng văn bản nhưng bị đơn đã giao đất, nguyên đơn đã trả đủ 200.000.000 đồng tiền chuyển nhượng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ và công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL của Tòa án nhân dân tối cao là không đúng và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi vì:

[9.3.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL STBBBC do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 01-02-2008 thể hiện ông L, bà V được quyền sử dụng diện tích 1.677,1m² đất tranh chấp đến ngày 15-10-2013. Hết thời hạn này, ông L, bà V tuy được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126, khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai năm 2013, nhưng đến nay ông L, bà V vẫn chưa thực hiện thủ tục xác nhận lại thời hạn sử dụng đất, nên vào năm 2016, phần đất này không đủ điều kiện chuyển nhượng theo điểm d khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[9.3.2] Theo trình bày của ông Diệp Văn C tại Đơn yêu cầu hòa giải ghi ngày 05-6-2020 và Biên bản hòa giải ngày 24-6-2020 của Tổ Hòa giải khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thì giá chuyển nhượng đất là 170.000.000 đồng và ông C đã trả đủ số tiền này. Tại đơn khởi kiện ngày 14-02-2022, ông C và bà Trần Thị Th cho rằng giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng, do ông L, bà V khó khăn nên ông C, bà Th đã trả thêm 30.000.000 đồng, thành tổng cộng là 200.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày giá chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận thanh toán bằng việc cắt trừ vào số tiền 200.000.000 đồng mà các bị đơn còn nợ (gồm 110.000.000 đồng tiền hụi và 90.000.000 đồng tiền mặt) nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để xác định giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng hay 200.000.000 đồng và đã trả đủ số tiền này cho bị đơn hoặc hai bên có thỏa thuận thanh toán tiền chuyển nhượng bằng cách trừ vào 110.000.000 đồng tiền hụi mà bị đơn còn nợ và nguyên đơn trả thêm 90.000.000 đồng bằng tiền mặt.

[9.3.3] Liên quan đến khoản tiền 200.000.000 đồng nêu trên, theo trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 24-6-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà V chỉ thừa nhận đây là số tiền nợ ông C bà Th, gồm 110.000.000 đồng tiền hụi cũ và 90.000.000 đồng tiền mặt do bà Th đưa. Ý kiến này của bà V phù hợp với trình bày của bà Dương Thị Đ, là người ghi Biên bản hòa giải ngày 24-6-2020, đồng thời là Tổ trưởng Tổ hòa giải khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Vì vậy, không có cơ sở để xác định được giá chuyển nhượng và nguyên đơn đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất cho bị đơn.

[9.3.4] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đều xác định việc chuyển nhượng không được lập thành văn bản. Theo khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Tòa án chỉ công nhận hiệu lực của giao dịch vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức khi giao dịch đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản đó không đúng quy định của luật và một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Nên cấp sơ thẩm căn cứ quy định này để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không chính xác. Hơn nữa, nguyên đơn trình bày việc chuyển nhượng đất được thực hiện vào tháng 01-2016, là trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành (ngày 01-01-2017). Tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật này quy định “Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Đối chiếu với các tình tiết của vụ án thì thấy việc chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang được thực hiện, hơn nữa giao dịch này cũng không phù hợp với quy định hình thức của hợp đồng về quyền sử dụng đất tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không đủ điều kiện áp dụng Bộ luật này để giải quyết vụ án.

[9.4] Theo khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 3 Điều 688, khoản 2 Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 188 Luật Đất

đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực; phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính và do diện tích đất 1.677,1m² nêu trên không đủ điều kiện để chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[9.5] Khi xem xét yêu cầu khởi kiện của ông C và bà Th, cấp sơ thẩm lẽ ra phải áp dụng các quy định này để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng với ông L, bà V là vô hiệu và hỏi các bên về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng lại áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng là áp dụng pháp luật không đúng. Do việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa được đặt ra xem xét ở giai đoạn sơ thẩm nên cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, còn việc xử lý hậu quả sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

[9.6] Kháng cáo của ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V và ý kiến của vị luật sư bảo vệ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th là có căn cứ nên được chấp nhận. Riêng yêu cầu ông C, bà Th trả lại cho ông L, bà V diện tích đất 1.677,1m², sổ thửa MMKC, sổ tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này; ông L, bà V trả cho ông C, bà Th số tiền 200.000.000 đồng thuộc nội dung xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này như đã nhận định ở phần trên.

[10] Từ các phân tích nêu trên, kháng cáo của bị đơn và đề nghị của vị luật sư bảo vệ là có căn cứ chấp nhận một phần, Hội đồng xét xử sửa một phần án sơ thẩm theo hướng như đã nhận định.

[11] Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm liên quan đến 02 lượng vàng 24k (trị giá 106.600.000 đồng) và trách nhiệm liên đới của vợ chồng ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V trong việc thanh toán cho ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[13] Do án sơ thẩm bị sửa nên án phí, chi phí tố tụng khác được xác định theo quy định tại Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, các khoản 1, 6 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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 như sau:

[13.1] Ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[13.2] Ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $(106.600.000 \text{ đồng} + 119.953.300 \text{ đồng}) \times 5\% = 11.327.600 \text{ đồng}$ (đã làm tròn).

[13.3] Ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[13.4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ở giai đoạn sơ thẩm tổng cộng là 7.400.000 đồng: ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th phải chịu toàn bộ.

[13.5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản ở giai đoạn phúc thẩm tổng cộng là 15.550.000 đồng: ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th phải chịu toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, các khoản 1, 6 Điều 165, khoản 3 Điều 284, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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;

Khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, khoản 1 Điều 401, khoản 3 Điều 688, khoản 2 Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 1, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 22 Nghị định 19/2019/NĐ-CP ngày 19-02-2019 của Chính phủ về họ, họ, biếu, phường.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th và ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V đối với diện tích đất 1.677,1m², loại đất trồng lúa, số thửa đất MMKC, số tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 09-01-2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th: Buộc ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V có trách nhiệm thanh toán cho ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th 20 chỉ vàng 24k còn nợ tương đương số tiền 106.600.000 đồng và tiền hui, tiền vay còn nợ là 119.953.300 đồng, tổng cộng là 226.553.300 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th về việc yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.677,1m², loại đất trồng lúa, số thửa đất MMKC, số tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL STBBBC ngày 01-02-2008 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V.

3.3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th và ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V đối với diện tích đất 1.677,1m², loại đất trồng lúa, số thửa đất MMKC, số tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khóm H, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL STBBBC ngày 01-02-2008 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp cho ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V; đất có vị trí theo Sơ đồ hiện trạng ngày 07-8-2023 của Công ty TNHH Hưng Phú Thành như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa đất số 622 của ông Diệp Văn C có số đo 3,00m + 14,38m + 74,60m;

+ Hướng Tây giáp đất của bà Đinh Thị Sa Banh có số đo 2,32m + 14,29m + 52,02m;

+ Hướng Nam giáp tuyến tránh Quốc lộ 1 có số đo 30,35m;

+ Hướng Bắc giáp thửa đất số 372 của bà Đinh Thị Sa Banh và thửa đất số 104 của ông Châu Chát có số đo 5,50m + 14,45m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng ngày 07-8-2023)

3.4. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

3.4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào 7.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009867 ngày 17/02/2022 của Chi cục Thi hành án huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng; ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th được nhận lại số tiền thừa là 6.700.000 đồng.

Ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V phải chịu 11.327.600 đồng đồng.

3.4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V không phải chịu, trả lại cho ông Lưu Kính L, bà Trần Thị V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002820 ngày 16-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

3.4.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ở giai đoạn sơ thẩm: ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th phải chịu 7.400.000 đồng; ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th đã nộp xong.

3.4.4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản ở giai đoạn phúc thẩm: ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th phải chịu 15.550.000 đồng; ông Diệp Văn C, bà Trần Thị Th đã nộp xong.

4. 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Phòng KTNV&THA.

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

Nguyễn Vĩnh Khương