

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ

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

Bản án số: 32/2024/DS-PT

Ngày: 20-3-2024

V/v: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH Đ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Khánh Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đ: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2024/TLPT- DS ngày 25 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2024/QĐ-PT ngày 12/3/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn A, sinh năm 1978; Cư trú tại: Khu tập thể Giáo viên, Tổ dân phố Lâm Tuyên 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị V, sinh năm 1979; Cư trú tại: Khu tập thể Giáo viên, Tổ dân phố Lâm Tuyên 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Đ. Có mặt (*Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2024*)

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn C, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Phi Y, sinh năm 1965; Cùng trú tại: Số 08, đường Bà Triệu, Tổ dân phố 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Đ. Bà Yên có mặt, ông Chuyên có đơn xét xử vắng mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đặng Thị V, sinh năm 1979; Cư trú tại: Khu tập thể Giáo viên, Tổ dân phố Lâm Tuyên 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Đ. Có mặt

3.2. Bà Lê Thị Nguyên L, sinh năm 1969; Cư trú tại: Tổ dân phố Lâm Tuyên 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Đ. Có mặt

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1969; Cư trú tại: Tổ dân phố Phú Thuận 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Đ. Có mặt

3.4. Ông Đặng Thành T, sinh năm 1970; Cư trú tại: Tổ dân phố Phú Thuận 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Đ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1969; Cư trú tại: Tổ dân phố Phú Thuận 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Đ. Có mặt. *(Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024)*

Người kháng cáo: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị Phi Y; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đặng Thành T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V trình bày: Giữa vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V và bà Nguyễn Thị Thu H (*em ruột bà Nguyễn Thị Phi Y*) có quan hệ vay tài sản với nhau, tính đến năm 2017 thì bà Hà còn nợ vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V số tiền 2.800.000.000đ. Lúc này bà Hà đã mất khả năng thanh toán nên ngày 11/01/2018 vợ chồng ông Anh, bà Vân thỏa thuận với bà Hà để chuyển nhượng 15m đất (*chiều ngang tiếp giáp Quốc lộ 27*) thuộc các thửa đất số 470, 472, 81 Tờ bản đồ số 18, 24, thị trấn D'ran, huyện Đ, tỉnh Đ với giá 1.200.000.000đ. Tuy nhiên tài sản đang được thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Xuân Trường nên vợ chồng ông Anh, bà Vân phải bỏ ra số tiền 800.000.000đ để trả nợ mới làm thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra, cũng do quan hệ làm ăn quen biết với nhau nên đôi bên cũng để ngỏ khả năng cho bà Hà chuộc lại nhà đất với giá 2.000.000.000đ. Đến đầu năm 2018, để thu hồi khoản nợ của bà Hà thì vợ chồng ông Anh, bà Vân có dùng tài sản này thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh

Đ với số tiền 1.850.000.000đ. Việc thế chấp được sự đồng ý của bà Hà và bà Hà cũng đồng ý chịu trách nhiệm trả lãi của khoản vay này. Đến tháng 10/2019 trước nguy cơ bị Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp hoặc bị các chủ nợ khác can thiệp kê biên để xử lý nợ nên vợ chồng ông Anh, và Vân có bàn với bà Hà là cần phải xử lý tài sản này bằng cách chuyển nhượng cho chị ruột bà Hà là bà Nguyễn Thị Phi Y và anh rể là ông Nguyễn C. Giá các bên thỏa thuận với nhau là 2.800.000.000đ, bà Y đã thu xếp được số tiền 2.000.000.000đ trả nợ tại Ngân hàng để sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số tiền còn lại 800.000.000đ các bên thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ và bà Y có trách nhiệm thay vợ chồng ông Anh, bà Vân trả nợ cho bà Lê Thị Nguyên L.

Do bà Y không trả số tiền này như đã thỏa thuận nên ông Hoàng Văn A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 04/10/2019, số công chứng: 1591, Quyền số 13 -TP/CC-SCC, HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuyên, huyện Đ, tỉnh Đ giữa vợ chồng bà Đặng Thị V, ông Hoàng Văn A đối với vợ chồng ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị Phi Y tại các thửa đất số 470, 472, 81, tờ bản đồ số 18, 24, thị trấn D'ran, huyện Đ, tỉnh Đ; Đồng thời hủy đăng ký chỉnh lý biên động Quyền sử dụng đất tương ứng với giao dịch nêu trên.

Ngày 21/6/2023 ông Hoàng Văn A có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ tranh chấp đối với số tiền chưa thanh toán 800.000.000đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 04/10/2019 cho đến khi kết thúc vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị Phi Y có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà xác nhận diễn biến sự việc chuyển nhượng như nguyên đơn đã trình bày là đúng. Về việc vợ chồng ông Anh bà Vân chuyển nhượng nhà đất nói trên cho bà Y, ông Chuyên là đúng sự thật mà không nhằm một mục đích nào khác. Thực chất số tiền chuyển nhượng 2.800.000.000đ sau khi bà Y đã trả được 2.000.000.000đ, còn nợ lại 800.000.000đ. Giữa bà Y và bà Vân thống nhất chuyển giao nghĩa vụ trả nợ cho bà Lý. Tuy nhiên sự thỏa thuận này ban đầu đã thực hiện không có mặt bà Vân nên cũng không đảm bảo hiệu lực. Bà Y ông Chuyên đồng ý có trách nhiệm trả số tiền còn lại 800.000.000đ cho vợ chồng ông Anh và bà Vân, việc xử lý số tiền này như thế nào với bà Lý thì thuộc trách nhiệm của vợ chồng ông Anh bà Vân. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu tính lãi của ông Anh bà Vân do trong các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ các bên không có thỏa thuận về lãi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị V thống với lời trình bày và các yêu cầu của ông Hoàng Văn A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Nguyên L trình bày:
Trước đây bà Vân có nợ bà số tiền 800.000.000đ, khoảng tháng 10/2019 thì giữa các bên có thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ trả nợ, trong đó thay vì bà Y phải trả cho bà Vân, ông Anh số tiền 2.800.000.000đ tiền chuyển nhượng nhà đất thì bà Y chỉ trả 2.000.000.000đ, số tiền còn lại 800.000.000đ bà Y sẽ thay bà Vân, ông Anh trả cho bà Lý. Trong vụ án này nếu bà Y trả 800.000.000đ cho ông Anh, bà Vân thì giữa bà và vợ chồng ông Anh, bà Vân sẽ tự xử lý, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành T và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất với phần trình bày của bị đơn ông Chuyên, bà Y và không bổ sung gì thêm.

Tòa án hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của TAND huyện Đ tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Anh về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Phi Y và ông Nguyễn C có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V số tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất 800.000.000đ (*tám trăm triệu đồng*) và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 04/10/2019 đến ngày 30/8/2023 là 189.933.000đ (*một trăm tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng*). Theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 04/10/2019, số công chứng: 1591, Quyền số 13 -TP/CC-SCC, HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuyền, huyện Đ, tỉnh Đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/9/2023, Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị Phi Y; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H và ông Đặng Thành T kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị Phi Y và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đặng Thành T, bà Nguyễn Thị Thu H giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn vợ chồng ông Anh, bà Vân không đồng ý kháng cáo của bị đơn và người liên quan, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ phát biểu: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đầy đủ giấy báo của Tòa án, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và qua tranh tụng công khai tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Chuyên có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Hoàng Văn A khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/2019 với vợ chồng ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị Phi Y đối với các thửa đất số 470, 472, 81, tờ bản đồ số 18, 24, thị trấn D'ran, huyện Đ, tỉnh Đ và yêu cầu hủy đăng ký chính lý biến động Quyền sử dụng đất tương ứng với giao dịch nêu trên. Đến ngày 21/6/2023 ông Hoàng Văn A có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện theo hướng không yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và hủy đăng ký chính lý biến động Quyền sử dụng đất tương ứng mà chỉ tranh chấp số tiền còn lại chưa thanh toán 800.000.000đ và tiền lãi chậm trả phát sinh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị Phi Y và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đặng Thành T, bà Nguyễn Thị Thu H thấy rằng:

[3.1] Nguyên đơn ông Hoàng Văn A cho rằng giữa vợ chồng ông bà với bà Nguyễn Thị Thu H có quan hệ vay tài sản với nhau, tính đến năm 2017 thì bà Hà còn nợ vợ chồng ông 2.800.000.000đ. Do mất khả năng trả nợ nên ngày 11/01/2018 vợ chồng ông Anh, bà Vân thỏa thuận với bà Hà để chuyển nhượng 15m đất (*chiều ngang tiếp giáp Quốc lộ 27*) thuộc các thửa đất số 470, 472, 81; Tờ bản đồ số 18, 24, thị trấn D'ran, huyện Đ, tỉnh Đ với giá 1.200.000.000đ. Lúc này tài sản đang được thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân Xuân Trường nên vợ chồng ông Anh, bà Vân phải bỏ ra số tiền 800.000.000đ để trả nợ mới làm thủ tục chuyển nhượng. Đến tháng 10/2019 trước nguy cơ bị Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp hoặc bị các chủ nợ khác can thiệp kê biên để xử lý nợ nên đã chuyển

nhượng cho chị ruột bà Hà là bà Nguyễn Thị Phi Y và anh rể là ông Nguyễn C. Giá các bên thỏa thuận với nhau là 2.800.000.000đ, bà Y đã thu xếp được số tiền 2.000.000.000đ trả nợ tại Ngân hàng để sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số tiền còn lại 800.000.000đ các bên thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ và bà Y có trách nhiệm thay vợ chồng ông Anh, bà Vân trả nợ cho bà Lê Thị Nguyên L. Do bà Y không trả số tiền này như đã thỏa thuận nên ông Hoàng Văn A khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Chuyên, bà Y phải trả số tiền bà 800.000.000đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 04/10/2019 cho đến khi xét xử. Bị đơn vợ chồng ông Chuyên, bà Y cho rằng thực chất số tiền chuyển nhượng 2.800.000.000đ sau khi bà Y đã trả được 2.000.000.000đ, còn nợ lại 800.000.000đ. Giữa bà Y và bà Vân thống nhất chuyển giao nghĩa vụ trả nợ cho bà Lý. Tuy nhiên sự thỏa thuận này ban đầu đã thực hiện không có mặt bà Vân nên cũng không đảm bảo hiệu lực và vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu tính lãi của ông Anh bà Vân do trong các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ các bên không có thỏa thuận về lãi.

[3.2] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[3.2.1] Ngày 11/01/2018 bà Hà, ông Trung thỏa thuận chuyển nhượng 15m đất dọc Quốc lộ 27 cho vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V với giá 1.200.000.000đ. Lúc này tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên chỉ viết giấy sang nhượng; sau đó vợ chồng ông Anh, bà Vân phải trả thay số tiền nợ Ngân hàng 800.000.000đ thì mới làm thủ tục chuyển nhượng được. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng các bên không thực hiện việc tách thửa 15m mặt tiền dọc Quốc lộ 27 mà chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất cho ông Anh, bà Vân; đồng thời các bên cũng có thỏa thuận cho bà Hà, ông Trung được chuộc lại tài sản trong 05 năm với giá 2.000.000.000đ và vợ chồng ông Trung, bà Hà phải chịu trách nhiệm trả lãi khi ông Anh, bà Vân sử dụng nhà đất để vay vốn tại Ngân hàng.

Đến năm 2019 vợ chồng ông Anh, bà Vân lâm vào nợ nần và có nguy cơ bị kê biên tài sản để trả nợ nên đã trao đổi với bà Hà về việc chuyển nhượng lại toàn bộ nhà đất cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Phi Y và ông Nguyễn C thì bà Hà cũng đồng ý. Theo lời trình bày của các đương sự đều xác nhận vào thời điểm chuyển nhượng thì bà Hà còn nợ ông Anh, bà Vân số tiền 2.800.000.000đ và thống nhất mức giá chuyển nhượng nhà đất tương ứng là 2.800.000đ để cân trừ. Để thực hiện việc chuyển nhượng thì bà Y, ông Chuyên đã thay ông Anh, bà Vân trả khoản nợ 1.850.000.000đ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam để giải chấp và làm thủ tục chuyển nhượng, các bên cũng xác nhận còn nợ lại số tiền 800.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất

thì bà Y và ông Chuyên vẫn để cho bà Hà, ông Trung được trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay.

[3.2.2] Xét quá trình chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông Anh, bà Vân và vợ chồng bà Y, ông Chuyên theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 04/10/2019 thì thấy rằng: Về bản chất các giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bà Hà với vợ chồng ông Anh bà Vân cũng như giữa ông Anh bà Vân với ông Chuyên bà Y là xuất phát từ các khoản nợ vay, rồi sau đó trả nợ bằng việc chuyển nhượng đất để cầm trù. Hơn nữa, trên thực tế mặc dù đất đã được chuyển nhượng nhưng bà Hà vẫn là người quản lý sử dụng đất từ trước đến nay.

[3.2.3] Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thực hiện đúng theo quy định, sau khi ký kết hợp đồng các bên cũng đã thực hiện nghĩa vụ của mình (*đã trả tiền vào Ngân hàng để giải chấp và thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sang tên theo quy định*). Việc chuyển nhượng đất được các bên thực hiện sau khi có các khoản nợ trên thực tế và bên nợ không có khả năng thanh toán nên mới chuyển nhượng đất để cầm trù; Hơn nữa thực tế ông Anh bà Vân cũng như ông Chuyên bà Y đều phải trả vào Ngân hàng các khoản nợ để lấy giấy chứng nhận về mới thực hiện được thủ tục chuyển nhượng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng đây là giao dịch giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản là không chính xác.

Hiện nay các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng đã thực hiện xong và không ai có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng. Đối với số tiền 800.0000.000đ các bên cũng đã thống nhất chuyển giao nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn và ông Chuyên bà Y cũng đã thực hiện việc trả lãi cho bà Lý với số tiền 185.000.000đ. Tuy nhiên do bị đơn chưa trả số tiền gốc nên các bên phát sinh tranh chấp. Nay nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu phía bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản tiền còn lại là 800.000.000đ và tiền lãi phát sinh.

[3.2.4] Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bà Vân, ông Anh, bà Hà, bà Y và bà Lý đều thống nhất sau khi bà Y nhận nợ thay thì bà Hà đã trả lãi cho bà Lý số tiền 8.000.000đ/tháng và đã trả được 185.000.000đ. Tại Biên bản làm việc ngày 09/3/2023 bà Y cũng xác nhận có trách nhiệm trả khoản tiền lãi 151.000.000đ và chỉ đồng ý trả cho bà Vân mà không trả cho bà Lý. Như vậy, tuy không ghi nhận bằng văn bản nhưng giữa các đương sự có sự thỏa thuận và đã thực hiện trả lãi đối với số tiền nợ gốc 800.000.000đ; bà Hà đồng ý thay bà Y trả lãi cho bà Lý 185.000.000đ cũng xuất phát từ phần nghĩa vụ còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/10/2019. Như vậy có căn cứ

xác định, ông Chuyên bà Y chưa thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại nên ông Anh khởi kiện yêu cầu ông Chuyên bà Y thanh toán 800.000.000đ và lãi suất chậm trả là có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất vụ án, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn Anh; Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Phi Y và ông Nguyễn C có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V số tiền 800.000.000đ còn thiếu là phù hợp.

[4] Việc chuyển giao nghĩa vụ như đã phân tích là không đảm bảo hiệu lực. Tuy nhiên ông Anh, bà Vân vẫn đồng ý khấu trừ số tiền lãi bà Hà đã trả cho bà Lý vào khoản lãi theo yêu cầu khởi kiện; bà Hà và bà Lý cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với khoản lãi đã khấu trừ trong vụ án này, mức lãi suất các bên đã thỏa thuận và thực hiện tương đương 01%/ tháng là trong giới hạn quy định nên có cơ sở để buộc bà Y, ông Chuyên có trách nhiệm trả cho ông Anh, bà Vân số tiền lãi còn lại.

Do đó có cơ sở để buộc bị đơn phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 800.000.000đ và số tiền lãi còn lại tính từ ngày 04/10/2019 đến ngày xét xử 30/8/2023. Thời gian chậm trả từ ngày 04/10/2019 đến ngày xét xử là 46 tháng 26 ngày nên cần điều chỉnh khoản tiền lãi như sau: 46 tháng 26 ngày x 8.000.000đ/tháng = (368.000.000đ + 6.933.000) – 185.000.000đ = 189.933.000đ là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định trên.

[6] Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị Phi Y; vợ chồng ông Đặng Thành T và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Phi Y và ông Nguyễn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị Phi Y; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thành T và bà Nguyễn Thị Thu H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn Anh về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất”.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Phi Y và ông Nguyễn C có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Hoàng Văn A, bà Đặng Thị V số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 800.000.000đ (*tám trăm triệu đồng*) và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 04/10/2019 đến ngày 30/8/2023 là 189.933.000đ (*một trăm tám mươi chín triệu chín trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

Kể từ ngày 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị Phi Y phải chịu 600.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 002326 và 0002327 cùng ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Ông Đặng Thành T và bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án 600.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0002324 và 002325 cùng ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phi Y và ông Nguyễn C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và 41.698.000đ án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu thanh toán giá trị chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn A 20.965.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0009215 ngày 27/02/2023 và số 0009436 ngày 26/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đ;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự; (04)
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Đức