

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 631/2024/DS-PT

Ngày: 20-12-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và vay tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Ái Doan**

Bà **Đỗ Thị Minh Nguyệt**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*
Ông **Dương Thanh Quang** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 473/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và vay tài sản*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 566/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số G, khu phố B, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Tạ Kim T1, sinh năm 1963 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số E đường C, Khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công K, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số F, khu phố B, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Phạm Thị Tuyết H, sinh năm 1968 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H:

1.1 Ông Nguyễn Công K, sinh năm 1963 (có mặt).

1.2 Chị Nguyễn Phạm Quỳnh N, sinh năm 1990.

1.3 Chị Nguyễn Phạm Nguyên N1, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Số F, khu phố B, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị Nguyễn Phạm Quỳnh N, sinh năm 1990.

3 Chị Nguyễn Phạm Nguyên N1, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Số F, khu phố B, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N, chị N1: Ông Nguyễn Công K, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Số F, khu phố B, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 06/4/2024)

4. Ủy ban nhân dân Phường E , Thị xã C, Tiền Giang

Ông Nguyễn Văn T2 - Chủ Tịch (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Công K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T có đại diện theo ủy quyền là bà Tạ Kim T1 trình bày: Ông Nguyễn Hữu T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công K và bà Phạm Thị Tuyết H (mất năm 2021) một căn nhà và thửa đất tại Khu phố B, Phường E, thị xã C với giá 350.000.000 đồng.

Ngày 03/02/2021 ông Nguyễn Hữu T và hộ gia đình ông Nguyễn Công K gồm bà Phạm Thị Tuyết H, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N, Nguyễn Phạm Nguyên N1 (là vợ và các con của ông K) đến Ủy ban nhân dân Phường E, thị xã C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² đất ở đô thị và 01 căn nhà ở riêng lẻ, diện tích 52.9m² nhà cấp 4, ở địa chỉ khu phố B, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên thửa đất số CX 132805, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 11101 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/01/2021 cho hộ ông Nguyễn Công K.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 84 và căn nhà trên đất, ông Nguyễn Hữu T đã trả cho bà H và ông K 300.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng ông K và bà H đã nhận xong vào ngày 08/4/2021.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông K yêu cầu ông T cho ông K thời gian mua lại nhà đất nhưng ông K không mua lại nhà đất nên ông T mới

làm thủ tục sang tên. Ngày 11/10/2022 ông Nguyễn Hữu T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 744591, số vào sổ cấp giấy nhận số CS 11580 đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² đất ở đô thị và căn nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 52.9m² loại nhà cấp 4, ở địa chỉ khu phố B, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang nên không có căn cứ nói hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 03/2/2021 là giả tạo.

Nay cần lấy lại nhà đất để sử dụng và đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông K giao nhà đất cho ông T để sử dụng nhưng gia đình ông K không chịu giao. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết gồm:

- Yêu cầu ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và chị Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² đất ở đô thị và 01 căn nhà cấp 4, nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 52.9m² ở địa chỉ khu phố B, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 03/02/2021.

- Yêu cầu ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và chị Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải giao trả cho ông Nguyễn Hữu T thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² đất ở đô thị và 01 căn nhà cấp 4, nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 52.9m² ở địa chỉ khu phố B, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Và ông Nguyễn Hữu T không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông K, yêu cầu độc lập của chị N và chị N1. Nếu trong trường hợp Tòa tuyên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vô hiệu thì ông T yêu cầu ông K chị N và chị N1 phải cùng liên đới trả cho ông T số tiền vốn 350.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 8/2021 đến khi vụ án được đưa ra xét xử.

Bị đơn ông Nguyễn Công K trình bày: Ông là chồng của bà Phạm Thị Tuyết H và là cha của Nguyễn Phạm Quỳnh N và Nguyễn Phạm Nguyên N1. Ngày 03/02/2021 ông và gia đình gồm vợ, con có đến Ủy ban nhân dân Phường E ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông Nguyễn Hữu T. Nhưng việc ký hợp đồng này là do ông và bà H có vay của ông T số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 3%/1 tháng, để đảm bảo cho việc trả nợ thì ông T có kêu ông và gia đình ra Ủy ban nhân dân Phường E ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất để làm tin, ông T yêu cầu ông cứ đóng lãi hàng tháng từ ngày 03/02/2021 đến ngày 03/02/2022, trong vòng một năm này ông T sẽ không sang tên. Nếu sau này có tiền đến ngày 03/02/2022 trả lại tiền thì ông T sẽ sang tên nhà đất lại cho ông. Sau đó, ông T tự viết cho ông tờ giấy có nội dung: “Ngày 3-2-2021 đóng lãi hàng tháng 3% trên tổng số tiền hợp đồng chuyển nhượng (300.000.000). – Nếu không đóng lãi

hàng tháng trong 1 năm thì không thiếu nại gì về sau kể từ ngày 3-2-2021 đến ngày 3-2-2022.” Rồi ông T tự ký tên, ghi họ tên, địa chỉ, số giấy chứng minh nhân dân. Khi cán bộ Phường 5 đưa cho ông tờ giấy yêu cầu ông ký tên, ông đọc thì thấy tiêu đề tờ giấy ghi: “Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất”, ông có hỏi ông T: “*Làm vậy, ông sang tên nhà đất của tôi thì sao?*” ông T trả lời ông: “*Ông cứ ký đi, giấy này là niềm tin của tôi với ông chứ tôi sang tên, ông thua công an, không lẽ công an nói nhà ông chỉ trị giá 300.000.000 đồng hay sao?*”. Ông ký tên, sau đó ông đưa giấy cho vợ và con ký tên. Do nghĩ đây chỉ là hợp đồng cầm cố nên đến tháng 4/2021 ông có kêu ông T đến nhà ông để vay thêm 50.000.000 đồng. Ông T đồng ý đưa ông thêm 50.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, ông ghi vào mặt sau của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất có nhận thêm 50.000.000 đồng và kêu vợ ông lên cùng ký nhận. Vì vậy, nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông không đồng ý vì đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất mà chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho khoản vay. Hợp đồng chuyển nhượng lập tại phường E không đúng quy định do ngày 03/2/2021 Ủy ban nhân Phường 5 không đối chiếu chứng minh nhân dân của Nguyễn Phạm Quỳnh N, sai số chứng minh. Đồng thời ông có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, ông và các con sẽ trả lại cho ông T số tiền vốn vay 350.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 10/2022 đến khi Tòa xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và Nguyễn Phạm Nguyên N1 có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Công K trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T có yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 03/2/2021 tại Ủy ban nhân dân Phường E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân Phường E trình bày: Ngày 03/02/2021 ông Nguyễn Thanh T3 nguyên là Công chức Tư pháp – Hộ tịch Ủy ban nhân dân Phường E (Hiện nay đồng chí T3 đã chuyển công tác tại Ủy ban nhân dân phường B, thị xã C) có tiếp nhận hồ sơ của ông Nguyễn Công K. Ông Nguyễn Công K và gia đình có trực tiếp đến Ủy ban nhân dân Phường E ký tên vào “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở” và tham mưu ông Nguyễn Văn C – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường E ký xác nhận chứng thực. Qua xem xét hồ sơ lưu tại Ủy ban nhân dân Phường E xét thấy: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở” số chứng thực 15, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 03/02/2021 do Ủy ban nhân dân Phường E đã thực hiện đúng quy định. Ủy ban nhân dân Phường E xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang áp dụng vào khoản 3 Điều 26,

điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 124, 131, khoản 1 Điều 156, Điều 357, Điều 463, Điều 468, Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 9, Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26, Điều 27 của 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về việc:

Yêu cầu ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và chị Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² đất ở đô thị và 01 căn nhà cấp 4, nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 52.9m² ở địa chỉ khu phố B, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 03/02/2021. Và yêu cầu ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và chị Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải giao trả cho ông Nguyễn Hữu T thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² đất ở đô thị và 01 căn nhà cấp 4, nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 52.9m² ở địa chỉ khu phố B, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công K và yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và Nguyễn Phạm Nguyên N1.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số 15, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD do Ủy ban nhân dân Phường E chứng thực ngày 03/02/2021 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N, Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải cùng liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền Tài sản tiền vốn là 346.010.000 đồng và số tiền lãi là 213.799.600 đồng, tổng cộng là 559.809.600 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02 tháng 10 năm 2024, bị đơn Nguyễn Công K có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Yêu cầu xem

xét lại số tiền, cách tính lãi của Tòa án cấp sơ thẩm và xin được giảm mức lãi do hoàn cảnh khó khăn, bệnh tật. Xin được trả dần đối với số tiền vay của ông Nguyễn Hữu T hoặc trả khi có bán được căn nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày đề nghị Tòa án giữ nguyên án sơ thẩm; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng : Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Xét thấy, bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ông K, chị N1 và chị N cùng thừa nhận có nhận số tiền vay 350.000.000đồng, nên Tòa án sơ thẩm buộc trả 350.000.000đồng là đúng; Về lãi suất phát sinh, ông K trình bày đã đóng lãi với lãi suất 3%/ tháng, đóng lãi được 08 tháng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, nguyên đơn thì không thừa nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm theo quy định khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất và vay tài sản*” là có căn cứ đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì ông K kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Đối với đại diện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đại diện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường E, thị xã C theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Công K đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² tại khu phố B, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Trên đất có căn nhà có kết cấu nền gạch men, cột bê tông cốt thép, vách tường, mái lợp tole, có diện tích 52.9m² và mái

che có kết cấu nền xi măng, cốt thép, mái tole có diện tích 15.6m² gắn liền với nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 132805, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 11101 do Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/01/2021. Ngày 03/02/2021 tại Ủy ban nhân dân phường E, ông Nguyễn Công K cùng vợ là bà Phạm Thị Tuyết H, các con là chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và Nguyễn Phạm Nguyên N1 cùng với ông Nguyễn Hữu T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 84 và căn nhà trên đất có sổ chứng thực 15, quyền số 01/2021-SCT/HĐ, GD với giá 300.000.000 đồng. Đến ngày 08/4/2021, ông K và bà H lại tiếp tục nhận thêm số tiền 50.000.000 đồng từ ông T. Sau đó, ngày 11/10/2022 ông Nguyễn Hữu T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 744591, sổ vào sổ cấp giấy nhận số CS 11580. Ông T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng giao trả nhà, đất. Ông Nguyễn Công K, chị N1 và chị N cho rằng chỉ ký hợp đồng trên để đảm bảo cho việc trả nợ của ông K và bà H do ông K và bà H có vay của ông Nguyễn Hữu T số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 03/02/2021, đến tháng 4/2021 ông K và bà H vay thêm của ông T 50.000.000 đồng nữa, tổng cộng là 350.000.000 đồng nên ông K, chị N, chị N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đồng thời ông K có yêu cầu phản tố, chị N và chị N1 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lập ngày 03/02/2021 tại Ủy ban nhân dân Phường E do giả tạo, ông K và chị N, N1 sẽ cùng liên đới trả lại cho ông T số tiền vốn vay 350.000.000 đồng và tiền lãi tính từ tháng 10/2022 đến khi Tòa xét xử sơ thẩm.

Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận phản tố của ông Nguyễn Công K và chấp nhận yêu cầu độc lập của Nguyễn Phạm Huỳnh N2, Nguyễn Phan Nguyên N3 thì ông Nguyễn Công K kháng cáo bản án sơ thẩm về phần lãi suất xin giảm bớt tiền lãi và xin trả dần.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Công K:

[3.1] Trước hết, đối với việc Tòa án sơ thẩm đã xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về việc:

Yêu cầu ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và chị Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² đất ở đô thị và 01 căn nhà cấp 4, nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 52.9m² ở địa chỉ khu phố B, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 03/02/2021

Các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Công K về việc đề nghị Tòa án xem xét lại số tiền lãi, lãi suất và xin trả dần do hoàn cảnh khó khăn, bệnh tật.

Xét thấy, tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, đã có cơ sở xác định ngày 03/02/2021 gia đình ông K có vay của ông T số tiền 300.000.000đồng; ngày 08/4/2021 vay tiếp số tiền 50.000.000đồng. Tổng cộng 02 lần vay số tiền 350.000.000đồng, tháng đầu tiên của kỳ vay số tiền 300.000.000đồng thì ông K có trả lãi được 9.000.000đồng. Vấn đề này đã được các bên đương sự thừa nhận nên xem đây là sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông K kháng cáo cho rằng đã trả lãi cho ông T với lãi suất 3%/ tháng, đã trả lãi được 01 năm nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh và không được nguyên đơn thừa nhận, nên kháng cáo của ông K về vấn đề này không được chấp nhận.

Ông K xin xem xét giảm tiền lãi và xin trả dần theo từng đợt khi nào con ông K ra trường đi làm sẽ trả dần. Xét thấy, bản án sơ thẩm đã tính mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự và thời gian tính lãi 37 tháng với tổng số tiền lãi là 213.799.600đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn cũng không đồng ý giảm bớt tiền lãi và không đồng ý cho trả dần nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Về án phí: Ông K được miễn toàn bộ án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự ;

Căn cứ Điều 124, 131, khoản 1 Điều 156, Điều 357, Điều 463, Điều 468, Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 9, Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26, Điều 27 của 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.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Công K . Giữ nguyên Bản án dân sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang .

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về việc:

Yêu cầu ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và chị Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² đất ở đô thị và 01 căn nhà cấp 4, nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 52.9m² ở địa chỉ khu phố B, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 03/02/2021. Và yêu cầu ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và chị Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải giao trả cho ông Nguyễn Hữu T thửa đất số 84, tờ bản đồ 45, diện tích 59.2m² đất ở đô thị và 01 căn nhà cấp 4, nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 52.9m² ở địa chỉ khu phố B, Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công K và yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Phạm Quỳnh N và Nguyễn Phạm Nguyên N1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở lập ngày 03/02/2021 giữa bên chuyển nhượng gồm Nguyễn Công K, Phạm Thị Tuyết H, Nguyễn Phạm Quỳnh N , Nguyễn Phạm Nguyên N1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T do Ủy ban nhân dân Phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang chứng thực số 15, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD ngày 03/02/2021 vô hiệu .

- Buộc ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N, Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải cùng liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền Tài sản tiền vốn là 346.010.000 đồng và số tiền lãi là 213.799.600 đồng, tổng cộng là 559.809.600 đồng. Thực hiện trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí :

- Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của người liên quan được chấp nhận, tổng cộng là 600.000 đồng. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0018353 ngày 02/02/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

- Miễn án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Công K do ông K thuộc đối tượng miễn án phí.

- Chị Nguyễn Phạm Quỳnh N, Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải cùng liên đới chịu 26.392.400 đồng. Được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018488 ngày 25/4/2023 nên còn phải nộp tiếp 26.092.400 đồng

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Công K, chị Nguyễn Phạm Quỳnh N, Nguyễn Phạm Nguyên N1 phải cùng liên đới trả lại ông Nguyễn Hữu T số tiền 2.000.000 đồng.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt