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

Bản án số: 222/2022/DS-PT
Ngày 16-8 -2022
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 174/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Như T1, sinh năm 1980 (có mặt).

Nơi cư trú: Số 228B, ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh C ..

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1969 (có mặt).

Bà Lê Ngọc T2, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Số 89, ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1955 (có mặt).

Chỗ ở hiện nay: Ấp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Hứa Ngọc L, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Đội 5, ấp 4, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị Kim Hoa tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 16/02/2022.

3. Anh Trần Duy D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Chổ ở hiện nay: Tòa nhà số 635B, đường Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bà Phạm Như T1 – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Nguyên đơn, bà Phạm Như T1 trình bày:

Vào ngày 06/11/2014, ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 có vay của bà số tiền 500.000.000 đồng, khi vay có làm biên nhận, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Đến ngày 05/5/2015, ông G và bà T2 chuyển nhượng căn nhà và đất tọa lạc tại số 89, ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà với số tiền 800.000.000 đồng để lấy tiền làm ăn để trả vốn và lãi của khoản tiền vay 500.000.000 đồng. Sau khi ký chuyển nhượng nhà và đất, bà đã giao cho bà T2 và ông G 800.000.000 đồng, ông G và bà T2 làm biên nhận nhận tiền cho bà giữ nhưng nhà và đất bà vẫn để cho ông G và bà T2 ở. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, bà biết nguồn gốc nhà và đất là của bà Nguyễn Thị Kim Hoa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Hoa đã ủy quyền cho ông G, bà T2 toàn quyền sử dụng nhà đất nên bà đồng ý nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông G và bà T2. Đã qua, ông G và bà T2 đã trả lãi cho bà với số tiền 180.000.000 đồng của khoản tiền vay 500.000.000 đồng, thời gian trả lãi từ ngày 06/11/2014 đến ngày 06/11/2015.

Nay, bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G và bà T2 phải trả số tiền vay 500.000.000 đồng cùng tiền lãi tính từ ngày 06/11/2015 đến ngày 10/6/2022 là 240.000.000 đồng với lãi suất 1%/tháng. Đồng thời, yêu cầu ông G và bà T2 phải giao nhà đất tọa lạc tại số 89, ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho bà theo hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ở ngày 05/5/2015 do ông G và bà T2 đã kí.

Bị đơn, ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 trình bày:

Giữa ông, bà có nợ bà T1 nhiều khoản tiền, hiện nay, ông bà còn nợ bà T1 100.000.000 đồng tiền hụi, tiền vay 200.000.000 đồng, lãi suất đóng hàng ngày và tiền vay 500.000.000 đồng lãi đóng hàng tháng. Vào ngày 06/11/2014, ông, bà đã viết biên nhận nợ cho bà T1 số tiền vay là 500.000.000 đồng, còn lại khoản nợ 300.000.000 đồng không ghi vào biên nhận. Ngày 05/5/2015, ông, bà đã kí ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà T1 với giá 800.000.000 đồng để đối trừ khoản tiền vay 500.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng các bên thỏa thuận khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất xong được chính quyền địa phương xác nhận thì bà T1 giao 300.000.000 đồng cho ông, bà nhưng do bà Hoa biết được việc chuyển nhượng nhà đất nên ngăn cản. Vì vậy bà T1 không giao số tiền 300.000.000 đồng. Riêng số tiền nợ 300.000.000 đồng ông, bà nợ của bà T1 không ghi biên nhận các bên không đặt ra. Từ năm 2017 đến năm 2019, ông bà đã trả lãi với số tiền khoản 160.000.000 đồng, việc trả không làm giấy tờ.

Nay ông, bà thừa nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho bà T1 số tiền vay là 500.000.000 đồng, xin trả dần mỗi tháng 8.000.000 đồng cho đến khi hết nợ, đối

với tiền lãi do làm ăn thất bại không còn khả năng trả. Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất do nguồn gốc nhà đất tọa lạc tại số 89, ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là của bà Nguyễn Thị Kim Hoa cho ông, bà mượn để ở, không phải nhà của ông, bà. Mục đích ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là để vay thêm tiền nhưng do bị ngăn cản nên bà T1 chưa giao tiền. Ông, bà không thừa nhận có nhận 800.000.000 đồng theo biên nhận nhận tiền ngày 18/3/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim Hoa trình bày: Bà xác định căn nhà và đất chiều ngang 09m, dài 20m tọa lạc tại số 89, ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau là của bà. Nhà, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/11/2014, bà có làm giấy ủy quyền cho ông G, bà T2 toàn quyền sử dụng căn nhà và đất trên do bà đi nơi khác làm ăn. Mục đích là cho ông G và bà T2 mượn ở để quản lý nhà đất thay bà. Khi ông G và bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho bà T1 bà biết và đã ngăn cản nhưng Ủy ban nhân dân xã Tắc Vân vẫn xác nhận hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà không đồng ý cho ông G và bà T2 giao nhà cho bà T1 theo hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 05/5/2015. Trước đây căn nhà bà ngăn thành 02 căn, một căn cho ông G và bà T2, bà Nga mượn ở, một căn bà cho Công ty cổ phần xe khách Phương Trang thuê. Hiện tại Công ty cổ phần xe khách Phương Trang không còn thuê nhà, bà Nga không còn ở trên căn nhà. Hiện nay nhà do ông G và bà T2 đang ở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Duy D là chồng bà T1 trình bày: Vào thời điểm tháng 5/2015, ông và bà T1 đã ly hôn nhưng về tài sản chưa giải quyết, vì vậy ông yêu cầu ông G và bà T2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà ngày 05/5/2015. Yêu cầu ông G, bà T2 giao nhà đất tọa lạc tại số 89, ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông và bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hứa Ngọc L, là chồng bà Nguyễn Thị Kim Hoa không có ý kiến và ủy quyền bà Hoa tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 trả cho bà Phạm Như T1 tổng số tiền 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Trong đó vốn 500.000.000 đồng, lãi 240.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kiện đòi bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao trả kiến trúc căn nhà và phần đất có diện tích 180,3m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố bản hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nền nhà lập ngày 05/5/2015 giữa bà Phạm Như T1 với ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 hoàn trả cho bà Phạm Như T1 và ông Trần Duy D số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/6/2022 nguyên đơn là bà Phạm Như T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 phải giao nhà và đất tọa lạc tại số 89, ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng theo giấy ủy quyền của bà Hoa đã giao toàn quyền sử dụng nhà đất cho ông G và bà T2 nên hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Như T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nhà ngày 05/5/2015 do bà T1, ông G và bà T2 thừa nhận đã ký tên. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng kèm theo biên nhận nhận tiền do ông G và bà T2 thừa nhận đã ký tên. Theo mãnh trích đo hiện trạng ngày 05/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật công nghệ quan trắc Tài nguyên và Môi trường và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 xác định diện tích đất 180,3m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau. Trên phần đất có 02 căn nhà liền kề do bà Hoa cất vào năm 1983, được sửa chữa lại vào năm 2015. Bà T1, ông G và bà T2 đều thừa nhận nhà, đất tranh chấp hiện nay có nguồn gốc của bà Hoa. Ngày 05/11/2014 bà Hoa ủy quyền cho ông G và bà T2 được quyền sử dụng nhà. Nhà và đất bà Hoa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T1 nhận chuyển nhượng nhà đất của ông G và bà T2 vào ngày 05/5/2015 nhưng nhà đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc khác, bà Hoa chỉ ủy quyền cho ông G và bà T2 được quyền sử dụng nhà. Việc ông G và bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà T1 không được sự đồng ý của bà Hoa. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng nhà giữa bà T1 với ông G và bà T2 là không hợp pháp. Do đó bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà T1 với ông G và bà T2 vô hiệu, buộc ông G và bà T2 trả cho bà T1 800.000.000 đồng là có căn cứ.

[2] Ông G và bà T2 thừa nhận chỉ kí tên biên nhận tiền của bà T1 vào ngày 18/3/2015 với số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng nhưng ông G và bà T2 cho rằng

chưa nhận tiền. Ông G và bà T2 không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó biên nhận nhận tiền được bà T1 giữ từ năm 2015 đến nay. Bản án sơ thẩm buộc ông G và bà T2 trả cho bà T1 800.000.000 đồng nhưng ông G và bà T2 không kháng cáo. Do đó, không có cơ sở xem xét yêu cầu của ông G và bà T2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm, do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1 nên bà T1 phải nộp theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Như T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 phải trả cho bà Phạm Như T1 tổng số tiền 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Trong đó tiền vốn 500.000.000 đồng và tiền lãi 240.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Như T1 yêu cầu ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả nhà và đất có diện tích 180,3m^2 tọa lạc tại ấp 3, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư và nền nhà lập ngày 05/5/2015 giữa bà Phạm Như T1 với ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 phải trả cho bà Phạm Như T1 và ông Trần Duy D số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 trả lại cho bà Phạm Như T1 tiền chi phí định giá là 10.286.080 đồng (Mười triệu hai trăm tám mươi sáu ngàn không trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 quy

định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Như T1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 01/3/2021 bà T1 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 12.300.000 đồng theo biên lai thu số 0000691 được đối trừ, chị T1 được hoàn lại số tiền 12.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Hoàng G và bà Lê Ngọc T2 phải nộp số tiền án phí là 33.600.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Như T1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 27/6/2022 bà T1 có dự nộp 300.000 đồng theo biên lại thu tiền số 0001630 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

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 TP. Cà Mau;
- Chi Cục THADS TP. Cà Mau;
- 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

Bùi Thị Phương Loan