TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 169/2024/DS-PT
Ngày: 29/7/2024
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 AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Hải và bà Phan Thị Minh Tâm.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà*:* Bà Lê Yến Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giangxét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân huyện T, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị D, sinh năm: 1970; nơi cư trú: Tổ A, ấp R, xã C, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà Phạm Thị D: Có ông Nguyễn Phước T, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số B, đường T, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (theo Văn bản ủy quyền được công chứng ngày 19/3/2024 của Văn phòng C).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Trãi E, sinh năm: 1986; nơi cư trú: Tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà Lưu Thị Bích H, sinh năm: 1982; nơi cư trú: Tổ C, ấp C, xã C, huyện C, tỉnh An Giang.

3.2. Bà Huỳnh Thị D1, sinh năm: 1981; nơi cư trú: Tổ C, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh Trãi E và bà Lưu Thị Bích H: Có ông Nguyễn Phước H1, sinh năm 1979; nơi cư trú: Ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang (theo 02 Văn bản ủy quyền được công chứng cùng ngày 23/7/2024 của Văn phòng C1);

Có mặt tại phiên tòa: Ông Nguyễn Phước T; các đương sự còn lại vắng mặt, trong đó, ông Nguyễn Phước H1, bà Huỳnh Thị D1 có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị D và người đại diện theo ủy quyền cho bà D là ông Nguyễn Phước T trình bày:

Ngày 30/6/2023 bà Phạm Thị D với bà Huỳnh Thị D1 có thỏa thuận nhau là bà D chuyển nhượng cho bà D1 phần đất diện tích 379,4m^2, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 15, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09593 do Sở T2 cấp ngày 16/5/2023 mang tên Phạm Thị D với giá 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng, bà D1 yêu cầu ghi giá là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và bà D1 giao cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh Trãi E, bà Lưu Thị Bích H đứng tên thay bà. Khi đó, ông Trãi E và bà H có trả trước 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), còn lại 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), ông Trãi E, bà H hẹn đến ngày 19/7/2023 trả.

Hiện ông Trãi E đã được cơ quan có thẩm quyền (Văn phòng Đăng ký đất i"Chi nhánh T3) công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (quyền sử dụng đất viết tắt là QSDĐ) theo hình thức ký xác nhận vào trang 3, nhưng phần tiền còn lại 200.000.000 đồng không trả cho bà D.

Nay bà D yêu cầu các ông, bà: Trãi Em,H và D1 cùng liên đới nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại, nhưng không phải là 200.000.000 đồng mà là 250.000.000 đồng, theo như gía trị đất hiện nay là 450.000.000 đồng hoặc trả 200.000.000 đồng cùng lãi suất chậm trả theo quy định kể từ ngày 19/7/2023 đến khi xét xử. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 Em do ông Nguyễn Phước H1 đại diện trình bày:

Thừa nhận thông qua bà D1, vào ngày 30/6/2023 ông T1 Em có cùng với bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà D phần đất diện tích 379,4m^2, thuộc thửa số 59, tờ bản đồ số 15, Giấy chứng nhận QSDĐ số CS09593 do Sở T2 cấp ngày 16/5/2023 mang tên Phạm Thị D, với giá cả và thời gian thanh toán như bà D đã trình bày.

Hiện phần đất chuyển nhượng ông Trãi E đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận theo hình thức ký trang 3, nhưng do kinh doanh không lợi nhuận, nên ông chưa thanh toán cho bà D số tiền còn lại 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Nay xin hẹn khoảng 05 tháng nữa ông cùng với các bà H, D1 thanh toán dứt ểm"điểm cho bà D 200.000.000 đồng cùng với lãi suất chậm trả theo quy định của

pháp luật. Riêng đối với yêu cầu của bà D đòi 250.000.000 đồng, định theo giá đất hiện tại thì ông T1 Em không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Lưu Thị Bích H, bà Huỳnh Thị D1 (do ông Nguyễn Phước H1 đại diện) trình bày: Thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày nêu trên của ông Trãi E.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn rút lại yêu cầu các ông bà: Trãi Em, H và D1 phải trả số tiền 250.000.000 đồng.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân huyện A, tỉnh An Giang *đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 500, 503, 357, 288 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 217, 144, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc ội"hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị D.

Buộc các ông bà: Trãi Em, Bích H và D1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D 230.000.000đ (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà D buộc các ông bà: Trãi Em, Bích H và D1 phải trả 250.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024 các đương sự gồm Trãi Em, Thị Bích hằng và D1 có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 19/2024/DSST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, với các nội dung sau: chỉ đồng ý trả lại cho bà D số tiền vốn 200.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo mức 10%/năm, không đồng ý trả theo mức 20%/năm; xin hẹn 05 tháng sau sẽ trả dứt nợ.

Ngày 26/7/2024, ông Nguyễn Phước H1 (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh Trãi E và bà Lưu Thị Bích H), bà Huỳnh Thị D1 có đơn xin xét xử vắng mặt và không có ý kiến nào khác.

Phát biểu tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Phước T đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trãi E, bà H và bà D1; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu và đề xuất với hội đồng xét xử:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành Trãi E1, bà Lưu Thị Bích H và bà Huỳnh Thị D1 đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần hội đồng xét xử.

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị D, buộc ông Nguyễn Thanh Trãi E, bà Lưu Thị Bích H, bà Huỳnh Thị D1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị D số tiền 200.000.000 đồng và tính lãi suất chậm trả của số tiền này từ ngày 19/7/2023 đến 16/4/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) là có căn cứ.

- Các đương sự có tranh chấp về lãi suất chậm trả, nguyên đơn không chứng minh được việc ông Trãi E, bà Bích H và bà D1 có thỏa thuận chịu lãi suất 20%/năm, nhưng cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi chậm trả theo mức lãi suất 20%/năm là không đúng quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự, mà lẽ ra trong trường hợp này chỉ tính lãi suất 10%/năm kể từ ngày 19/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (16/4/2024) với sớ tiền lãi là: 200.000.000 đồng x 10% x (9/12)/năm = 15.000.000 đồng.

- Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của các ông, bà Nguyễn Thanh Trãi E, Lưu Thị Bích H và Huỳnh Thị D1; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn theo hướng buộc ông Trãi E, bà Bích H và bà D1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D tổng số tiền 215.000.000đ và chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; giữ nguyên các quyết định còn lại của bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn xét xử sơ thẩm và tuyên án vào ngày 16/4/2024, đến ngày 26/4/2024 các đương sự gồm Nguyễn Thanh Trãi E, bà Lưu Thị Bích H và bà Huỳnh Thị D1 có đơn kháng cáo. Xét đơn kháng cáo của ông Trãi E, bà H, bà D1 được nộp trong hạn luật định, có nội dung rõ ràng, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với các đương sự gồm ông Nguyễn Phước H1 (đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh Trãi E và bà Lưu Thị Bích H), bà Huỳnh Thị D1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử đối với vụ án.

[3] Xét kháng cáo của ông Trãi E,H và bà D1 thấy:

[3.1] Vào này 30/6/2023 bà D có chuyển nhượng cho các ông bà: Trãi Em, H và D1 diện tích 379,4m^2 đất nuôi trồng thủy sản, thuộc thửa 59, tờ bản đồ 15, Giấy chứng nhận QSD đất số CS09593 do Sở T2 cấp ngày 16/5/2023 mang tên Phạm Thị D với giá 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), đất tọa lạc xã C,huyện T, tỉnh An Giang. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà D1, bà H có giao cho ông T1 Em đứng tên ký hợp đồng với bà D. Tại thời điểm ký hợp đồng, bà H và ông Trãi E đã trả cho bà D số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 200.000.000 đồng bà D1, bà H và ông T1 Em hẹn đến 19/7/2023 trả đủ, nhưng từ đó đến nay không thanh toán thêm khoản tiền nào nên phát sinh tranh chấp.

[3.2] Về thủ tục thì việc chuyển nhượng QSD đất giữa các bên đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận, cụ thể là vào ngày 04/7/2023 Văn phòng Đ – Chi nhánh T3 đã xác nhận tại trang 3 của Giấy chứng nhận QSDĐ. Căn cứ Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T4 thì hợp đồng này đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm Văn phòng Đ Chi nhánh T3 thực hiện chỉnh lý trên Giấy chứng nhận QSD đất từ tên của bà D sang cho ông Nguyễn Thanh T1 Em.

[3.3] Theo trình bày của các bên đương sự thì hiện bà D1, ông Trãi E và bà Bích H còn nợ bà D số tiền từ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là 200.000.000 đồng. Xét thấy, việc chậm trả nợ này của bà D1, ông Trãi E và H là vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với bà D. Theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dânự, nếu bà D có yêu cầu trả lãi thì bà D1, ông Trãi E và H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D số tiền vốn 200.000.000 đồng và tiền lãi tính lãi được xác định theo thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi xuất quy định tại khoản 1 Điều 168 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3.4] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì khi bên nhận chuyển nhượng đất vi phạm nghĩa vụ trả nợ, có thỏa thuận sẽ trả lãi cho bà D nhưng không xác định cụ thể trả theo mức lãi suất nào. Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà D có yêu cầu trả lãi theo quy định của pháp luật, bà D1, ông Trãi E và bà H cũng thống nhất trả lãi theo quy định của pháp luật, nhưng các bên không xác định rõ mức lãi suất là bao nhiêu. Trong trường hợp này lẻ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải làm rõ bà D1, ông Trãi E và H có thống nhất trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự không, nếu thống nhất thì áp dụng khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không thống nhất thì xem như các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không xác định rõ lãi xuất và có tranh chấp về lãi xuất thì áp dụng theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3.5] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ các nội dung nêu trên mà căn cứ vào việc bà D1, ông Trãi E và H có đồng ý trả lãi cho bà D theo quy định của pháp luật, từ đó áp dụng khoản 1 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để buộc bà D1, ông Trãi E và H trả lãi theo mức lãi suất 20%/năm là không có căn cứ.

[3.6] Do vậy, trường hợp bà D1, ông Trãi E, bà H kháng cáo không đồng ý trả lãi theo mức lãi suất 20%/năm, chỉ đồng ý trả lãi 10%/năm được xem là các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không xác định rõ lãi xuất và có tranh chấp về lãi xuất, nên hội đồng xét xử phúc thẩm tính lại mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Cụ thể, đối với số tiền 200.000.000 đồng bà D1, ông Trãi E và bà H còn nợ bà D, được tính lãi 10%/năm kể từ ngày 19/7/2023 đến ngày 16/4/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) với số tiền lãi là: 200.000.000 đồng x 10% x (9/12)/năm = 15.000.000 đồng. Tổng cộng vốn lãi là 215.000.000 đồng, bà D1, ông Trãi E và bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D.

[3.7] Do có điều chỉnh lại số tiền phải thanh toán, nên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm các ông, bà: Trãi Em, Bích H và D1 được xác định lại trên số tiền 215.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

[3.7] Đối với nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Trãi E, bà Lưu Thị Bích H và bà Huỳnh Thị D1 về việc xin hẹn 05 tháng sau sẽ trả dứt số nợ 200.000.000 đồng tiền vốn và tiền lãi theo quy định nhưng không được bà D đồng ý, nên nội dung kháng cáo này không được chấp nhận .

[3.8] Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các ông, bà: Nguyễn Thanh Trãi E, Lưu Thị Bích H và Huỳnh Thị D1; sửa bản án sơ thẩm của số19/2024/DSST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, theo hướng như đã phân tích trên đây. Đối với các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét đến và giữ nguyên theo bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Trãi E, bà Lưu Thị Bích H và bà Huỳnh Thị D1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm của số19/2024/DSST ngày 16/4/2024 của Tòa án Nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

2. Căn cứ vào các Điều 500, 503, 357, 288 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 217, 144, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hộiề án phí, lệ phí Tòa án.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị D.

Buộc các ông bà: Nguyễn Thanh Trãi E, Lưu Thị Bích H và Huỳnh Thị D1 cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị D số tiền 215.000.000đ (hai trăm mười lăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành đầy đủ khoản tiền trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

2.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Phạm Thị D về việc buộc các ông bà: Nguyễn Thanh Trãi E, Lưu Thị Bích H và Huỳnh Thị D1 phải trả số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2.3. Về án phí:

[2.3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Các ông bà Nguyễn Thanh Trãi E, Lưu Thị Bích H và Huỳnh Thị D1 phải chịu chung số tiền 10.750.000đ (mười triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị D 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, theo Biên lai thu số 0012236 ngày 23/01/2024 Chi LINK "C:\\Users\\ADMIN\\Downloads\\26" \o "cục thi"cục thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

[2.3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông bà Nguyễn Thanh Trãi E, Lưu Thị Bích H và Huỳnh Thị D1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên mỗi người được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0012491, số 0012486 và số 0012483 ghi cùng ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

2. 4. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- Đương sự;
- TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Tri Tôn;
- VKSND huyện Tri Tôn;
- Chi cục THADS huyện Tri Tôn;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng KTNV và THA, Tòa Dân sự, Văn phòng.

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

Lê Hồng Sơn