

Bản án số: 211/2023/DS-PT
Ngày: 21 - 11 - 2023
V/v tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất và tranh chấp
hợp đồng vay tài sản.

**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 Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.
Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 176/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 212/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Bùi Ngọc H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 31, khóm H, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Trần Việt Hưng, sinh năm 1966; địa chỉ: LK đường C, khu dân cư M, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2023). (có mặt).

2. Ông Sơn Thanh G, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 31, khóm H, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn*: Bà Ong Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 1, ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Bà Trâm Thị Ngọc B, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 319, đường Nguyễn Văn Linh, Khóm 3, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Huỳnh Hồng T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 12, đường 30/4, Khóm S, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2023). (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Thái Minh Ê, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà 20, đường 3, Khóm N, Phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Ông Thạch M (đã chết).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Thạch M:

+ Chị Thạch Thị D, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Anh Thạch Hoàng A, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 1, ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Chị Thạch Thị U, sinh năm 1999; địa chỉ: Ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Bùi Ngọc H, ông Sơn Thanh G là nguyên đơn và bà Trâm Thị Ngọc B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Trong Đơn khởi kiện ngày 14/5/2020; Đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện ngày 16/02/2022 của các nguyên đơn bà Bùi Ngọc H, ông Sơn Thanh G; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/4/2023 của nguyên đơn bà Bùi Ngọc H; biên bản ghi lời khai ngày 17/7/2020, cũng như tại phiên tòa ông Đặng Hiền S là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 26/01/2018, vợ chồng ông Sơn Thanh G và bà Bùi Ngọc H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ), trên đất có 01 căn nhà với bà Ong Thị L diện tích đất 570,5m², tọa lạc tại khóm Huỳnh Thu, phường Khánh Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Diện tích đất chuyển nhượng nêu trên nằm trong QSDĐ diện tích 833,2m², loại đất ODT, thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại khóm Huỳnh Thu, phường Khánh Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; theo Giấy chứng nhận QSDĐ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp số BV 416582, sổ vào sổ CS01824 ngày 18/01/2018 do bà H và ông G đứng tên. Giá chuyển nhượng thực tế là 1.350.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá là 100.000.000 đồng. Bà L đã thanh toán số tiền 900.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 450.000.000 đồng. Đến ngày 31/01/2018, Bà L được cấp giấy

chứng nhận QSDĐ diện tích 570,5m² (loại đất ODT có diện tích 220m² và loại đất LUK có diện tích 350,5m²) thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại khóm Huỳnh Thu, phường Khánh Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đến nay Bà L không thanh toán số tiền còn lại 450.000.000 đồng.

Đồng thời, nguyên đơn bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu Bà L trả số tiền đã vay là 160.000.000 đồng. Đến ngày 24/4/2023, nguyên đơn bà H đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung nêu trên.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông G và bà H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ mà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc Bà L sang tên giấy chứng nhận QSDĐ số BV 416307, sổ vào sổ CS01876 ngày 31/01/2018 đối với diện tích 570,5m² (loại đất ODT có diện tích 220m² và loại đất LUK có diện tích 350,5m²) thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại khóm Huỳnh Thu, phường Khánh Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Bà L sang tên cho bà H và ông G.

- Tại đơn (khởi kiện) yêu cầu độc lập ngày 03/3/2023 của bà Trầm Thị Ngọc B, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Trầm Thị Ngọc B trình bày:

Vào ngày 26/3/2018, bà B có cho Bà L vay số tiền 950.000.000 đồng. Tại thời điểm vay tiền có viết “GIẤY VAY MƯỢN TIỀN” và hai bên cùng ký tên. Mục đích Bà L vay số tiền nêu trên là để trả tiền mua căn nhà và đất của bà H và ông G. Tuy nhiên, sau khi vay tiền mua nhà và đất của bà H xong nhưng cho đến nay Bà L không trả số tiền đã vay như đã thỏa thuận. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B thay đổi một phần yêu cầu độc lập, chỉ yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc Bà L phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà B tiền gốc đã vay mượn là 950.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất.

- Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Ong Thị L trình bày:

Bà L thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn trong đơn khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giá trị chuyển nhượng QSDĐ là 1.350.000.000 đồng mà hai bên đã ký kết. Tuy nhiên, Bà L cho rằng đã trả trước cho bà H và ông G 900.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 450.000.000 đồng. Ngày 31/01/2018, Bà L đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại khóm Huỳnh Thu, phường Khánh Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, Bà L sử dụng căn nhà gắn liền với thửa đất nêu trên để bán thức ăn nuôi tôm và thuốc thủy sản một thời gian thì nghỉ bán do bị thua lỗ vỡ nợ.

Đồng thời, Bà L cũng thừa nhận có vay của bà B với số tiền là 950.000.000 đồng để trả tiền chuyển nhượng nhà và đất của bà H đúng như bà B đã trình bày. Tờ “GIẤY VAY MƯỢN TIỀN” lập ngày 26/3/2018 đúng là chữ ký, chữ viết của Bà L. Tại phiên tòa, Bà L có ý kiến như sau: Bà L không đồng ý sang tên giấy chứng nhận

QSDĐ đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại khóm Huỳnh Thu, phường Khánh Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng theo yêu cầu khởi kiện của bà H và ông G. Bà L đồng ý trả số tiền chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất nêu trên mà Bà L nợ lại với số tiền là 450.000.000 đồng cho bà H và ông G. Bà L đồng ý thanh toán nợ cho bà B với số tiền là 950.000.000 đồng.

- Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh Ê; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch M bao gồm Thạch Thị D, Thạch Hoàng A và Thạch Thị U:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp để kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật và triệu tập họp lệ đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên nhưng đều vắng mặt, không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án. Tòa án đã tiến hành mở phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Tòa án có thông báo kết quả mở phiên họp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên biết.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 và khoản 2 Điều 143; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 146; khoản 4 Điều 147; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 167, khoản 2 Điều 170 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 129, 131; Điều 500, Điều 502, Điều 503; các Điều 463, 466; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Ngọc H, ông Sơn Thanh G về việc yêu cầu buộc bà Ong Thị L sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 416307, số vào sổ CS01876 ngày 31/01/2018 đối với diện tích 570,5m² (loại đất ODT có diện tích 220m² và loại đất LUK có diện tích 350,5m²) thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại khóm Huỳnh Thu, phường Khánh Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ong Thị L sang tên cho bà Bùi Ngọc H và ông Sơn Thanh G.

Buộc bị đơn bà Ong Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho các nguyên đơn bà Bùi Ngọc H và ông Sơn Thanh G với số tiền là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Bùi Ngọc H và ông Sơn Thanh G có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Ong Thị L còn phải trả lãi cho bà Bùi Ngọc H và ông Sơn Thanh G theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Bùi Ngọc H về việc yêu cầu bị đơn bà Ong Thị L thanh toán số tiền vay là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trầm Thị Ngọc B đối với bị đơn bà Ong Thị L.

Buộc bị đơn bà Ong Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trầm Thị Ngọc B với số tiền là 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Trầm Thị Ngọc B có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Ong Thị L còn phải trả lãi cho bà Trầm Thị Ngọc B theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/7/2023, nguyên đơn bà Bùi Ngọc H và ông Sơn Thanh G kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm 50/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 04/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trầm Thị Ngọc B kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu nhận ngày 05/7/2023. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bán căn nhà và đất tranh chấp theo giá thị trường để trả cho bà H 610.000.000 đồng, phần còn lại trả cho bà để trừ tiền vốn và tiền lãi mà Bà L nợ bà theo đúng thỏa thuận ngày 20/6/2019 giữa ba bên. Nếu Bà L và bà H không thực hiện theo thỏa thuận nêu trên thì yêu cầu buộc Bà L trả cho bà số tiền vốn 950.000.000 đồng và trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ 10%/năm tính từ ngày 26/3/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/6/2023 là 1.447.164.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút đơn kháng cáo; riêng người đại diện hợp pháp của bà H có thay đổi yêu cầu kháng cáo là đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng vào ngày 02/01/2018 Bà L làm giấy nhận nợ thể hiện “Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký giấy nhận nợ, nếu Bà L không thanh toán đủ số tiền 610.000.000 đồng thì bà H có quyền không giao nhà cho Bà L”. Do đó, đề nghị xác định hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu và buộc bị đơn sang tên giấy chứng nhận QSDĐ qua tên các nguyên đơn. Đến thời điểm mở phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà B không rút đơn yêu cầu độc lập; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo. Bị đơn Bà L cho rằng sau khi chuyển nhượng các nguyên đơn đã giao nhà, đất cho bà, bà sử dụng làm chỗ buôn bán thức ăn nuôi tôm một thời gian rồi nghỉ bán; nay bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn và của bà B, đề nghị giữ nguyên bản

án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H, ông G, bà B và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn bà Bùi Ngọc H có mặt, nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; bị đơn ông Sơn Thanh G, người đại diện hợp pháp của bà Trầm Thị Ngọc B vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh Ê, và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Thạch M: Chị Thạch Thị D, Chị Thạch Thị U đều vắng mặt không rõ lý do; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn bà H, ông G và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H thay đổi yêu cầu kháng cáo là yêu cầu Tòa án giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bà H là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà H và ông G về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm 50/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, vì kết luận trong bản án không phù hợp với tình tiết, sự việc khách quan của vụ án, đồng thời cũng không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; nhất là vi phạm nghiêm trọng tố tụng về thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm. Xét thấy, trong đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, cũng như cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét và xử lý các vấn đề có liên quan như về việc chuyển nhượng đất, số tiền chuyển nhượng

và số tiền đã trả, hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng có hợp pháp hay không để đưa ra phán quyết cuối cùng, đó là kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm, nếu cấp sơ thẩm giải quyết chưa đúng thì khi có kháng cáo Tòa án cấp phúc thẩm sẽ xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm mà pháp luật đã quy định, nên Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Mặt khác, khi khởi kiện nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho Bà L ngày 31/8/2018 và Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc cấp giấy chứng nhận cho Bà L thông qua hợp đồng chuyển nhượng là thủ tục hành chính, không phải quyết định cá biệt, nên không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Sau đó, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho Bà L. Do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án vẫn thuộc thẩm quyền của TAND thị xã Vĩnh Châu, nên không vi phạm nghiêm trọng tố tụng về thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H thay đổi yêu cầu kháng cáo và cho rằng vào ngày 02/01/2018 Bà L làm “Giấy nhận nợ” thể hiện “Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký giấy nhận nợ, nếu Bà L không thanh toán đủ số tiền 610.000.000 đồng thì bà H có quyền không giao nhà cho Bà L”. Việc này không rõ ràng, không phải điều kiện để hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Đồng thời, theo đơn khởi kiện các nguyên đơn cũng không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu mà chỉ yêu cầu bị đơn sang tên cho các nguyên đơn đối với thửa đất đang tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp.

[5] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bán căn nhà và đất tranh chấp theo giá thị trường để trả cho bà H 610.000.000 đồng, phần còn lại trả cho bà để trừ tiền vốn và tiền lãi mà Bà L nợ bà theo đúng thỏa thuận ngày 20/6/2019 giữa ba bên. Xét thấy, tại Đơn yêu cầu độc lập (BL số 212), bà B chỉ yêu cầu Bà L trả số tiền vay 950.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày vay đến khi xét xử sơ thẩm tạm tính số tiền 1.409.000.000 đồng, không có yêu cầu *“Bán căn nhà và đất tranh chấp theo giá thị trường để trả cho bà H 610.000.000 đồng, phần còn lại trả cho bà để trừ tiền vốn và tiền lãi mà Bà L nợ bà theo Văn bản thỏa thuận ngày 20/6/2019”*. Nay bà kháng cáo yêu cầu *“Bán căn nhà và đất tranh chấp theo giá thị trường để trả cho bà H 610.000.000 đồng, phần còn lại trả cho bà để trừ tiền vốn và tiền lãi mà Bà L nợ bà theo Văn bản thỏa thuận ngày 20/6/2019”* là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm được quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vì khi yêu cầu độc lập bà không có yêu cầu nội dung này, nên nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của bà là không có căn cứ để HĐXX xem xét.

[6] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nếu Bà L và bà H không thực hiện theo thỏa thuận nêu trên thì yêu cầu buộc Bà L trả cho bà số tiền vốn 950.000.000 đồng và trả lãi chậm thực hiện nghĩa

vụ 10%/năm tính từ ngày 26/3/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/6/2023 là 1.447.164.000 đồng. Xét thấy, tại “*Giấy ủy quyền lập ngày 10/4/2023*” (BL số 261), bà B ủy quyền cho ông Đặng Hiền S có quyền thay mặt bà trình bày và quyết định toàn bộ những vấn đề có liên quan đến vụ việc tranh chấp trên, được quyền ký vào các đơn từ, giấy tờ cần thiết từ khi nhận ủy quyền. Do đó, quá trình tiến hành tố tụng ông Sĩ nộp “*Bản tường trình ngày 21/7/2023*” (BL số 372), xin rút một phần yêu cầu của bà B, chỉ yêu cầu trả tiền gốc, không yêu cầu tính lãi. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng người đại diện hợp pháp của bà B thay đổi yêu cầu, nên không xem xét việc tính lãi là chưa đúng. Lẽ ra, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi từ ngày vay đến khi xét xử sơ thẩm tạm tính số tiền 1.409.000.000 đồng thì mới đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (vì trong Đơn yêu cầu độc lập bà B yêu cầu tính lãi từ ngày vay đến khi xét xử sơ thẩm tạm tính số tiền 1.409.000.000 đồng). Tuy nhiên, việc này không làm thay đổi việc rút một phần yêu cầu độc lập của bà B, nên kháng cáo này của bà B là không có cơ sở, bà B có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác đối với yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật, nếu thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[7] Từ những nhận định tại mục [4], [5] và [6] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà H, ông G và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên bà H, ông G và bà B mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, bà H sinh năm 1963 và ông G sinh năm 1959 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà H, ông G, bà B và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Ngọc H, ông Sơn Thanh G và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trầm Thị Ngọc B.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2023, về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Ngọc H, ông Sơn Thanh G về việc yêu cầu buộc bà Ong Thị L sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 416307, số vào sổ CS01876 ngày 31/01/2018 đối với diện tích 570,5m² (loại đất ODT có diện tích 220m² và loại đất LUK có diện tích 350,5m²) thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 23; tọa lạc tại khóm Huỳnh Thu, phường Khánh Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ong Thị L sang tên cho bà Bùi Ngọc H và ông Sơn Thanh G.

2.2. Buộc bị đơn bà Ong Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho các nguyên đơn bà Bùi Ngọc H và ông Sơn Thanh G với số tiền là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

2.3. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Bùi Ngọc H về việc yêu cầu bị đơn bà Ong Thị L thanh toán số tiền vay là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

2.4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trầm Thị Ngọc B đối với bị đơn bà Ong Thị L. Buộc bị đơn bà Ong Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trầm Thị Ngọc B với số tiền là 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng).

2.5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Bùi Ngọc H và ông Sơn Thanh G được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trầm Thị Ngọc B phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0008427 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu; như vậy, bà Trầm Thị Ngọc B đã thực hiện xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm (Tại mục 4 và 5 trong phần tuyên xử) không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn