

Bản án số: 191/2024/DS-PT

Ngày 25 – 4 – 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đấtNHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Lập*Các Thẩm phán:* Bà Châu Minh Hoàng

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Từ Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 03 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim K, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1938 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Vũ L, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm F, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Phương L1, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Nguyễn Hải B, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Nguyễn Phương H1, sinh năm 1976 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

5. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Tấn H, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Nguyễn Kim K trình bày:*

Ngày 20/12/2020, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn H phần đất ngang 18m, dài 97m, tổng diện tích $1.746m^2$, đất tọa lạc tại ấp E, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá 299.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, ông H có viết giấy chuyển nhượng cho bà và nhận tiền đủ; lúc đó do bà đi làm ăn xa nên chưa nhận đất, mà giao phần đất chuyển nhượng lại cho ông H quản lý sử dụng. Khoảng tháng 02/2023, bà về làm thủ tục tách quyền sử dụng đất ông H và ông H1 (con ông H) không đồng ý. Do đó, bà K1 khởi kiện yêu cầu ông H và ông H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên cho bà K.

Ngày 11/10/2023, bà K có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông H trả lại cho bà K số tiền 217.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất của pháp luật quy định từ ngày 20/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- *Theo ông Nguyễn Tấn H trình bày:*

Trước đây, ông H có thiếu nợ Ngân hàng và nợ bên ngoài tổng số tiền là 217.000.000 đồng nhưng chưa có khả năng trả. Khi đó, ông có nói với con gái thứ 2 của ông là bà Nguyễn Kim K xuất khoản tiền này ra trả nợ, nếu sau này ông không có khả năng trả lại cho bà K thì ông giao đất cho bà K theo giá thị trường. Khoảng tháng 5/2023, ông có kêu con trai thứ 4 của ông xuất tiền ra trả lại cho bà K nhưng bà K không đồng ý. Sau đó, ông có cắt ra phần đất ngang 6m cho bà K ở và 8m ngang đất vườn để trừ khoản nợ 217.000.000 đồng nhưng bà K cũng không đồng ý. Nay bà K khởi kiện ông nên ông không đồng ý giao đất cho bà K nữa, ông yêu cầu bà K trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Đối với khoản tiền bà K xuất ra trả nợ thay cho ông thì từ từ ông trả lại cho bà K.

- *Theo ông Nguyễn Phương H1 trình bày:*

Ông có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà K, nhưng ông không đồng ý giao đất cho bà K, vì phần đất này trước đây ông H và bà H2 đã cho ông nhưng chưa tách quyền sử dụng. Việc sang đất cần trừ số tiền ông nợ 82.000.000 đồng là không có, nên ông không đồng ý trả lại cho bà K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim K. Buộc ông Nguyễn Tấn H có nghĩa vụ trả cho bà K tổng số tiền 348.480.299 đồng (trong đó nợ gốc 217.000.000 đồng, nợ lãi 131.480.299 đồng).

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) ngày 20/12/2020 được xác lập giữa ông Nguyễn Tấn H và bà Nguyễn Kim K.

Buộc bà K giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AO 962058 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 11/8/2009 đứng tên hộ ông Nguyễn Tấn H và bà Nguyễn Thị H3 cho ông H khi ông H thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà K.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 18/01/2024, ông Nguyễn Tấn H có đơn kháng cáo, không đồng ý việc cấp phúc thẩm tính mức lãi suất 1,66%/ tháng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Tấn H giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông H phát biểu: Ông không có sang nhượng đất cho bà K, mà chỉ có thể chấp phần đất cho bà K; bà K đã hưởng hoa lợi (thu hoạch dừa, chuối) trên phần đất tranh chấp nên ông chỉ đồng ý trả cho bà K số tiền 217.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi; yêu cầu bà K trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Bà K phát biểu: Ông H sang nhượng đất cho bà chứ không phải thế chấp; dừa, chuối trên đất do ông H thu hoạch chứ không phải bà thu hoạch, vì bà chưa nhận đất. Bà không đồng ý với kháng cáo của ông H, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ngày 20/12/2020, ông H viết giấy bán đất cho bà Nguyễn Kim K (là con ông H) diện tích 1.746m² để trừ số tiền 217.000.000 đồng mà bà K đã chi ra trả nợ thay cho ông H trước đó. Đến tháng 02/2023, bà K làm thủ tục tách quyền sử dụng đất thì ông H và ông H1, ông T không đồng ý ký tên, vì đất cấp cho hộ nên không thực hiện được, nên bà K khởi kiện yêu cầu ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao phần đất chuyển nhượng cho bà K. Quá trình giải quyết vụ án, bà K thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông H trả lại cho bà K số tiền 217.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 20/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

[2] Xét thấy, việc bà K chi khoản tiền 217.000.000 đồng để trả nợ thay cho ông H là có thực tế, được ông H thừa nhận. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông H trả lại cho bà K số tiền 217.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu của bà K về việc buộc ông H trả khoản tiền lãi, xét thấy bà K đã chi ra khoản tiền 217.000.000 để trả nợ thay cho ông H, ông H thống nhất chuyển nhượng cho bà K phần đất diện tích 1.746m² (ngang 18m, dài 97m) để trừ số tiền bà K đã chi ra trả nợ thay cho ông H, nhưng ông H không thực hiện việc giao đất cho bà K theo thỏa thuận (Giấy bán đất) đã làm thiệt hại đến quyền lợi của bà K. Do đó, bà K yêu cầu ông H phải thanh toán khoản tiền lãi đối với khoản tiền bà đã chi ra trả nợ thay cho ông H và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà K là có cơ sở. Tuy nhiên, về mức lãi suất cấp sơ thẩm áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 648 của Bộ luật dân sự 20%/năm (1,66%/tháng) là chưa phù hợp. Bởi lẽ, giữa bà K và ông H cũng không có thỏa thuận về mức lãi suất mà ông H phải thanh toán cho bà K đối với khoản tiền mà bà K đã xuất ra trả nợ thay cho ông H. Do đó, cần buộc ông H phải thanh toán khoản tiền lãi cho bà K theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 là 10%/năm (0,83%/tháng) là phù hợp. Như vậy, số tiền lãi ông H phải thanh toán cho bà K từ ngày 20/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 05/01/2024 là: 217.000.000 đồng x 0,83% x 36 tháng 15 ngày = 65.740.000 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi ông H phải thanh toán cho bà K là 282.740.000 đồng.

[3] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Tấn H, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H được miễn chịu án phí (ông H được miễn dự nộp).

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim K.

Buộc ông Nguyễn Tấn H có nghĩa vụ trả cho bà K số tiền 282.740.000 đồng (trong đó: Nợ gốc 217.000.000 đồng, tiền lãi 65.740.000 đồng).

Kể từ ngày bà K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông H 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 của Bộ luật dân sự.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim K với ông Nguyễn Tấn H được xác lập theo Giấy bán đất ngày 20/12/2020 vô hiệu.

Buộc bà K giao trả lại cho ông H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 962058 do Ủy ban nhân dân T cấp ngày 11/8/2009 cho hộ ông Nguyễn Tấn H và bà Nguyễn Thị H3 đứng tên khi ông H thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ cho bà K.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn H được miễn chịu án phí. Bà Nguyễn Kim K không phải chịu án phí (được miễn dự nộp).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn H được miễn chịu án phí.

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

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 thoả 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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**

Nguyễn Thành Lập