

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 81/2024/DS-PT
Ngày: 06 - 06 - 2024
“ V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và tài sản trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Châu

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Ái Loan

Ông Ngô Đề

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 06 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 04 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2023/DS-ST ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 05 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Kim Sa P, sinh năm 1976. Nơi cư trú: ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kim Sa P: Ông Trần Vũ Thanh T, sinh năm 1982, địa chỉ: số A, T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ, theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2022, có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố:

2.1. Bà Trần Thị Thanh K, sinh năm 1984, vắng mặt

2.2. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1977, có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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

3.1. Bà Sơn Thị P1, sinh năm 1978. Nơi cư trú: ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

3.2. Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Huy C –Trưởng Văn phòng C1, địa chỉ số A, đường Đ, khóm B, phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

Người kháng cáo: 1. Ông Kim Sa P là nguyên đơn trong vụ án;

2. Ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 02/07/2022, ông Kim Sa P có cho vợ chồng ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K vay số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) với lãi suất thỏa thuận bằng 3%/tháng, để ông T1 giải quyết nợ nần bên ngoài và làm ăn. Nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông T1 có giao cho ông Kim Sa P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang số hiệu Đ 055578, với thỏa thuận nếu ông T1, bà K không đóng lãi đúng hạn thì ông Sa P được quyền yêu cầu ông T1, bà K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng để đăng ký sang tên. Tuy nhiên, sau khi nhận được tiền thì ông T1, bà K không thực hiện đúng nghĩa vụ đối với ông Kim Sa P trong việc đóng lãi và trả nợ gốc như cam kết.

Sau nhiều lần thương lượng và thỏa thuận giá trị tài sản thì xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang số hiệu Đ055578 (thuộc thửa 2589, diện tích 151 m² loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 49) mà ông T1, bà K giao cho ông Kim Sa P không đủ để trả số nợ mà ông T1, bà K vay nên ông T1 bà K tiếp tục giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số hiệu DC832944, cấp ngày 26/11/2021 (diện tích 560,8 m², loại đất trồng cây lâu năm, thửa 2588, tờ bản đồ số 49) cho ông P và đồng ý ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cân trừ toàn bộ khoản nợ 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bà K, ông T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 560,8 m², thửa 2588, tờ bản đồ số 49, loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC832944 cấp ngày 26/11/2021 và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 2589, diện tích 151 m² loại đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 055578 cấp ngày 04/01/2022 cùng tài sản gắn liền với thửa đất tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Tại đơn phản tố, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị Thanh K, ông Nguyễn Minh T1 trình bày và có yêu cầu như sau:

Vào ngày 02/07/2022, vợ chồng ông có vay của ông Kim Sa P số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) với lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng. Theo thỏa

thuận, vợ chồng ông bà có lập 02 hợp đồng chuyển nhượng gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2588, diện tích 560,8m², tờ bản đồ số 49 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 2589, diện tích 151m², tờ bản đồ số 49; đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Việc lập 02 hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C công chứng vào ngày 05/07/2022.

Theo giấy thỏa thuận lập ngày 02/07/2022, việc vợ chồng ông bà vay số tiền 5.000.000.000 đồng, chỉ khi nào vợ chồng ông bà không trả tiền lãi quá 03 tháng thì ông Kim Sa P mới được làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng ông Kim Sa P vẫn hỗ trợ cho vợ chồng ông bà chuyển nhượng nhà và 02 thửa đất này để trả lại số tiền vay 5.000.000.000 đồng và tiền lãi theo giấy thỏa thuận ngày 02/07/2022. Việc vợ chồng ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích là đảm bảo số tiền vay 5.000.000.000 đồng của nguyên đơn không bị thất thoát chứ hoàn toàn không phải là hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi lập Giấy thỏa thuận ngày 02/7/2022, thì vợ chồng ông bà đã trả tiền lãi cho ông Kim Sa P được số tiền bằng 150.000.000 đồng, số tiền lãi này nằm trong thời hạn 03 tháng theo giấy cam kết đề ngày 02/07/2022.

Nay ông Kim Sa P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà giao nhà và thửa đất theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thì vợ chồng ông bà không đồng ý, vì không có bán tài sản này mà chỉ vay tiền có thể chấp tài sản. Vợ chồng ông bà đồng ý trả số tiền vay vốn gốc bằng 5.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất Nhà nước quy định.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Huy C đại diện theo pháp luật của Phòng công chứng Nguyễn Huy C trình bày: Vào ngày 05/7/2022, Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kim Sa P với ông Nguyễn Minh T1, bà Trần Thị Thanh K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2190 và 2191, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/7/2022. Quá trình Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên Văn phòng C1 đã thực hiện đúng trình tự thủ tục công chứng theo quy định của Luật Công chứng năm 2014.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bà Sơn Thị P1 trình bày và có yêu cầu như sau: Bà là vợ của ông Kim Sa P, trong vụ kiện này do ông Kim Sa P quyết định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2023/DS-ST ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh, đã quyết định:

Áp dụng các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 116, 117, 124, 131, 132, 407, 423, 427, 500, 501, 502, 503, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kim Sa P về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh T1, bà Trần Thị Thanh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 2588, diện tích 560,8m² và thửa số 2589 diện tích 151 m² được văn phòng công chứng Nguyễn Huy C chứng thực vào ngày 05/7/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K.

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 2588, diện tích 560,8 m², tờ bản đồ số 49, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp N, xã B huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông Kim Sa P và Nguyễn Minh T1, Trần Thị Thanh K được Văn phòng C1 chứng thực ngày 05/7/2023 (Số công chứng 2190, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/7/2022).

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 2589, diện tích 151 m², tờ bản đồ số 49, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông Kim Sa P và Nguyễn Minh T1, Trần Thị Thanh K được Văn phòng C1 chứng thực ngày 05/7/2023 (Số công chứng 2191, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/7/2022).

Buộc bà Trần Thị Thanh K, ông Nguyễn Minh T1 phải trả cho ông Kim Sa P số tiền vay gốc 5.000.000.000 đồng và tiền lãi 650.166.000 đồng, tổng cộng là 5.650.166.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm năm mươi triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Ông Nguyễn Minh T1, bà Trần Thị Thanh K được tiếp tục quản lý sử dụng thửa 2588, diện tích 560,8 m², tờ bản đồ số 49, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp N, xã B huyện C, tỉnh Trà Vinh và thửa đất 2589, diện tích 151 m², tờ bản đồ số 49, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh cùng toàn bộ tài sản gắn liền với 02 thửa đất.

(Diện tích đất cụ thể và vị trí được thể hiện theo sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 248/CNHCL ngày 22/6/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/12/2023, ông Kim Sa P có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 109/2023/DS-ST ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim Sa P.

Ngày 06/12/2023, ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 109/2023/DS-ST ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc ông T1 và bà K trả số tiền lãi 650.166.000

đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện cho nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo; bị đơn có yêu cầu phản tố không rút yêu cầu phản tố và không rút kháng cáo; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa không có gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm văn bản trình bày ý kiến nào khác so với ý kiến trình bày ở cấp sơ thẩm có trong hồ sơ vụ án; các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới.

Ý kiến trình bày của đại diện cho nguyên đơn: Đối với số tiền đóng trước bạ, đóng thuế thu nhập cá nhân đối với hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên do ông P đóng toàn bộ, số tiền này là đóng cho Nhà nước chứ không phải giao cho ông T1 và bà K nên ông P không yêu cầu ông T1 và bà K trả lại. Việc ông T1 và bà K vay tiền của ông P được thể hiện trong biên nhận này 02/07/2022 và có đưa 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 151m², thuộc thửa 2589, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 49 để làm tin. Tuy nhiên, đến ngày 05/07/2022 thì giữa ông P với ông T1 và bà K đã tự nguyện đến Văn phòng công chứng để thực hiện ký các hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất đưa làm tin này và thêm 01 thửa đất mang số hiệu DC 832944, cấp ngày 26/11/2021 với diện tích 560,8m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 2588, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh cùng toàn bộ tài sản gắn liền với 02 thửa đất để bảo đảm cho khoản vay, do vậy xác định đây không phải là hợp đồng giả cách mà là 02 giao dịch khác biệt nhau. Từ đó, xác định cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với ông T1 bà K là sai quy định pháp luật nên đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến trình bày của bị đơn: Việc vợ chồng ông vay tiền của ông P lần này là lần thứ 2 chứ không phải lần thứ nhất, với lần này vợ chồng ông cũng đã thực hiện đúng việc trả lãi 01 tháng, tức là không vi phạm theo thỏa thuận trong biên nhận giao kèo vay tiền ngày 02/07/2022. Việc ông P đem hợp đồng sang tên qua cho ông và cản trở việc chuyển nhượng nhà đất của ông là hành vi cố tình chiếm đoạt tài sản cũng như kéo dài thời gian để lấy lãi. Từ đó vợ chồng ông kháng cáo không đồng ý trả lãi theo như án sơ thẩm đã tuyên.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự:* Qua các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều không có cơ sở.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 109/2023/DS-ST

ngày 23/11/2023 của Toà án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh theo hướng đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên đơn kháng cáo; bị đơn không rút đơn phản tố, giữ nguyên đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua các chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn, của bị đơn là còn trong thời hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Sơn Thị P1 và Văn phòng công chứng Nguyễn Huy C vắng mặt lần thứ nhất, tuy nhiên, xét thấy các đương sự vắng mặt này không có kháng cáo và việc xét xử vắng mặt không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định theo Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự:

[3.1] Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Kim Sa P về việc yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2588 và 2589 cho nguyên đơn được toàn quyền sử dụng, thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm cũng như kết quả thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm thì nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận rằng vào ngày 02/7/2022, bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), việc vay tiền có lập giấy thỏa thuận ngày 02/7/2022. Để đảm bảo cho khoản vay thì đến ngày 05/7/2022, hai bên đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Huy C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2588 và 2589. Tại Giấy thỏa thuận lập ngày 02/7/2022, có nội dung như sau “ ông Kim Sa P có cho bà Trần Thị Thanh K vay 5.000.000.000 đồng, với lãi suất 3%/tháng, ông Sa P có giữ giấy tờ đất và nhà. Tất cả giấy tờ trên đã qua công chứng mua bán, tuy nhiên trong thời gian giao dịch nếu bà K đóng lãi hàng tháng thì ông Sa P không được phép sang tên. Trường hợp quá 03 tháng mà không đóng lãi thì ông Sa P làm thủ tục sang tên. Sau mỗi lần nhận lãi thì ông Sa P sẽ có biên nhận viết tay cho bà K” Nội dung giấy thỏa thuận này đều được các bên thừa nhận. Đối chiếu với Biên nhận ngày 02/8/2022 (BL102) thể hiện nội dung: “ông Kim Sa P có nhận tiền lãi 150.000.000 đồng của bà Trần Thị Thanh K”, người đại diện cho ông Kim Sa P cho rằng đây là số tiền lãi của khoản vay khác nhưng không chứng minh được khoản vay nào. Như vậy, xác trong thời gian vay, phía bà K và ông T1 đã thực hiện theo thỏa thuận ghi trong biên nhận vay ngày 02/07/2022. Đồng thời, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, ông T1 với ông P được Văn Phòng công chứng Nguyễn Huy C chứng thực vào ngày 05/7/2022(Số công chứng 2190 và 2191, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/7/2022) là giao dịch

giả tạo nhằm che giấu để thực hiện một giao dịch khác (hợp đồng vay tài sản số tiền 5.000.000.000 đồng vào ngày 02/7/2022). Cho nên ông Kim Sa P đến Văn phòng Đ chi nhánh huyện C đăng ký biến động chỉnh lý trang tư cho ông Kim Sa P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2588 và 2589 vào ngày 25/10/2022 là không đúng. Ngoài ra, trên 02 thửa đất 2588 và 2589 có tài sản là dãy nhà phòng trọ (10 phòng trọ), căn nhà biệt thự của ông T1 và bà K được xây dựng vào năm 2021 không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Cho nên kháng cáo của ông Kim Sa P về việc buộc ông T1 và bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao nhà và đất cho ông Kim Sa P được toàn quyền sử dụng là không có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả khoản tiền lãi phát sinh trong thời gian vay, thấy rằng: Căn cứ khoản 1 Điều 124 quy định “*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực....*”. Như vậy, giao dịch vay giữa bị đơn với nguyên đơn vẫn có giá trị nên phía bị đơn phải trả lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Cho nên, cấp sơ thẩm tính lãi phát sinh buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng quy định, từ đó kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ chấp nhận

[6] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của ông Kim Sa P và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật dân sự và Điều 29 của của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[7] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Kim S phone.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 109/2023/DS-ST ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kim Sa P về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh T1, bà Trần Thị Thanh K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2588, diện tích 560,8m² và thửa đất số 2589 diện tích 151m² được văn phòng công chứng Nguyễn Huy C chứng thực vào ngày 05/7/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K.

+ Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 2588, diện tích 560,8 m², tờ bản đồ số 49, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp N, xã B huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông Kim Sa P và Nguyễn Minh T1, Trần Thị Thanh K được Văn phòng C1 chứng thực ngày 05/7/2023 (Số công chứng 2190, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/7/2022).

+ Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa 2589, diện tích 151 m², tờ bản đồ số 49, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông Kim Sa P và Nguyễn Minh T1, Trần Thị Thanh K được Văn phòng C1 chứng thực ngày 05/7/2023 (Số công chứng 2191, quyển số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/7/2022).

3. Buộc bà Trần Thị Thanh K, ông Nguyễn Minh T1 phải có trách nhiệm trả cho ông Kim Sa P số tiền 5.650.166.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm năm mươi triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng). Trong đó:

- Vốn gốc: 5.000.000.000 đồng
- Lãi phát sinh: 650.166.000 đồng (tính đến ngày 23/11/2023)

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

4. Ông Nguyễn Minh T1, bà Trần Thị Thanh K được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 560,8m², loại đất cây lâu năm, thuộc thửa 2588 và diện tích 151m², loại đất ở nông thôn, thửa 2589, cùng tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh cùng toàn bộ tài sản gắn liền 02 thửa đất.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền về đất đai để đăng ký điều chỉnh biến động đất đai theo quyết định của bản án này.

(Kèm theo sơ đồ khu đất kèm theo công văn số 248/CNHCL ngày 22/6/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C).

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông Kim Sa P phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định định giá tài sản là 6.000.000 đồng, ông Kim Sa P đã nộp tạm ứng đủ chi phí thẩm định, định giá tài sản nên không phải nộp tiếp.

Bà Trần Thị Thanh K, ông Nguyễn Minh T1 không phải chịu chi phí thẩm định định giá tài sản.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Kim Sa P phải chịu số tiền án phí không có giá ngạch bằng 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Kim Sa P đã nộp theo biên lai thu số 0013651 ngày 08/12/2022 của Chi cục thi hành án huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh;

Buộc ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K phải chịu số tiền án phí có giá ngạch bằng 113.650.000 đồng (một trăm mười ba triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền mà ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0013918 ngày 04/7/2023 của Chi cục thi hành án huyện Càng Long bằng 300.000 đồng nên ông Nguyễn Minh T1 và bà Trần Thị Thanh K phải nộp tiếp số tiền 113.350.000 đồng (một trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Kim Sa P phải chịu bằng 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Kim Sa P đã nộp theo biên lai thu số 0001256 ngày 06/12/2023 của Chi cục thi hành án huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh;

Buộc ông Nguyễn Thanh T2 và bà Trần Thị Thanh K phải chịu bằng 600.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông T2 nộp theo biên lai thu số 0001253 và 300.000 đồng bà K nộp theo biên lai thu số 0001252 cùng ngày 06/12/2023 của Chi cục thi hành án huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh;

8. 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.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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, Điều 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Càng Long ;
- Chi cục THADS huyện Càng Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Kim Châu