

Bản án số: 189/2022/DS-PT

Ngày 21 – 7 – 2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và vay tài sản

NHÂN 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: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán:

Ông Dương Hùng Quang

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 96/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958 (có mặt);

2. Bà Lâm Thị K1, sinh năm 1966 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 232, Đường Ph, khóm 5, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

- Bị đơn:

1. Bà Phạm Kim K2, sinh năm 1950 (có mặt);

2. Chị Nguyễn Hằng M, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của chị M: Bà Phạm Kim K2, sinh năm 1950 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 3, thị t, huyện U, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K2: Ông Đặng Minh Quang là Luật sư trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1946 (đã chết);

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Quốc H2:*

3.1. Bà Phạm Kim K2, sinh năm 1950 (có mặt);

3.2. Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

3.3. Anh Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1984 (vắng mặt);

3.4. Chị Nguyễn Hằng M, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm 3, thị t, huyện U, tỉnh C ..

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

1. Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

2. Anh Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm 3, thị t, huyện U, tỉnh C ..

3. Ông Lâm Văn Đ1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 45/55, Đường L, khóm 4, phường 6, thành phố C, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Kim K2, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị K1 trình bày:*

Ngày 02/11/2018, ông Nguyễn Quốc H2 và chị Nguyễn Hằng M chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà phần đất diện tích 119 m², thửa số 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng thực tế 600.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi, phần đất chuyển nhượng đã chuyển tên cho ông bà đứng tên quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng đất ông bà đã thanh toán đủ cho ông H2 và chị M. Sau đó, phía ông H2, chị M và bà K2 (vợ ông H2) không muốn chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất nên hai bên thỏa thuận không tiếp tục chuyển nhượng, bà K2 trả lại cho ông bà được 170.000.000 đồng, số tiền còn lại 430.000.000 đồng phía ông H2, bà K2 hứa trả lại cho ông bà trong vòng 04 tháng nhưng đến nay không thực hiện.

Nay ông H1 bà K1 yêu cầu ông H2, bà K2 và chị M thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao phần đất nói trên cho ông H1 bà K1, ông H1 bà K1 tiếp tục thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 170.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Phạm Kim K2 trình bày:*

Năm 2017 (không nhớ ngày tháng), con của bà K2 là chị Nguyễn Hằng M có vay của ông Lâm Văn Đ1 số tiền 370.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng. Đến tháng 9/2018, ông Đực tính số tiền chị M vay cả vốn và lãi là 570.000.000 đồng. Do số tiền chị M nợ đã nhiều nên ông Đực kêu gia đình bà làm thủ tục thế chấp phần đất diện tích 119 m², thửa số 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị K1 (chị ruột của ông Đực) với số tiền 600.000.000 đồng, trong đó để trả cho ông Đực số tiền 570.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng sẽ đưa thêm cho gia đình bà. Đến tháng 11/2018, chị M ký thủ tục thế chấp phần đất trên cho ông H1 và bà K1, các giấy tờ và thủ tục công chứng đều do ông Đực, ông H1 và bà K1 làm rồi đưa cho chị M ký, do tin tưởng nên khi ký chị M không có kiểm tra lại. Sau khi ký hợp đồng xong, ông Đực đưa cho chị M thêm 30.000.000 đồng.

Trong quá trình vay tiền, gia đình bà K2 trả lãi cho ông H1 và bà K1 mỗi tháng 36.000.000 đồng. Đến ngày 14/02/2019, bà có trả cho ông H1 và bà K1 tiền vốn được 220.000.000 đồng. Đến thời điểm này gia đình bà đóng lãi cho ông H1 và bà K1 được 224.800.000 đồng và còn nợ tiền vốn là 380.000.000 đồng. Đến khi ông H1 và bà K1 khởi kiện tại Tòa án thì bà mới biết các giấy tờ ông Đực, ông H1 và bà K1 đưa cho chị M ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải là hợp đồng vay tiền có thế chấp tài sản.

Bà K2 xác định giao dịch giữa gia đình bà với ông H1, bà K1 là giao dịch vay tiền có thế chấp tài sản, chứ không phải là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó bà không đồng ý với toàn bộ khởi kiện của ông H1 và bà K1. Bà K2 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 do chị M đại diện ký với ông H1, bà K1 được công chứng ngày 02/11/2018 đối với phần đất diện tích 119 m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Hủy điều chỉnh thông tin quyền sử dụng đất từ tên ông H2 sang tên ông H1, bà K1 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh vào ngày 09/01/2019 đối với Giấy chứng nhận QSD đất số CH416703 do UBND huyện U Minh cấp ngày 18/7/2017 cho ông H2. Bà K2 đồng ý trả cho ông H1 và bà K1 số tiền còn nợ 380.000.000 đồng và trả lãi theo quy định pháp luật, bà K2 yêu cầu đối trừ tiền lãi bà K2 đã đóng cho ông H1, bà K1 là 224.800.000 đồng.

- Bị đơn chị Nguyễn Hằng M trình bày:

Năm 2017 và 2018 (không nhớ ngày tháng), chị vay của ông Lâm Văn Đ1 tổng cộng số tiền 370.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng. Đến tháng 9/2018, ông Đực tính số tiền chị vay tổng cộng vốn lãi là 570.000.000 đồng. Khoảng tháng 10/2018, chị và ông H2 có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 và bà K1 phần đất diện tích 119 m², thửa số 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau (đất do ông H2 đứng tên quyền sử dụng), giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi. Sau đó, ông Đực đưa thêm cho chị 30.000.000 đồng để đủ số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng. Mục đích

hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng đất là nhằm chuyển giao số tiền nợ mà chị thiếu của ông Đức sang cho ông H1 và bà K1, lúc thỏa thuận chuyển giao số nợ này có sự thông nhất của ba bên, thực chất hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên để làm tin, khi chị trả xong nợ thì ông H1 và bà K1 sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền vay nói trên chị sử dụng làm vốn mở phòng mạch và quầy thuốc tây.

Sau đó, bà K2 trả cho ông H1 và bà K1 tiền vốn vay 220.000.000 đồng, đóng lãi mỗi tháng là 36.000.000 đồng, tổng cộng tiền lãi đã đóng đến tháng 3/2019 được 224.800.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Hiện chị còn nợ ông H1 và bà K1 số tiền vốn 380.000.000 đồng và tiền lãi từ tháng 4/2019 đến nay chưa đóng. Ngoài khoản nợ trên, chị và ông H2, bà K2 không có nợ ông H1 và bà K1 số tiền nào khác. Trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà cấp 4, đây là căn nhà duy nhất gia đình chị cùng sinh sống và kinh doanh.

Nay chị M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị M, ông H2 với ông H1, bà K1 đối với phần đất nói trên, vì hợp đồng này không đúng với thực tế chuyển nhượng đất giữa hai bên, chị M đồng ý trả cho ông H1 và bà K1 tiền vốn vay còn thiếu 380.000.000 đồng và trả lãi theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc T1 và anh Nguyễn Quốc Tr thống nhất trình bày:

Năm 2018 (không nhớ ngày tháng), em của các anh là chị M vay của ông Lâm Văn Đ1 nhiều lần với số tiền khoảng 300.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng. Đến khoảng tháng 10/2018, ông Đức tính số tiền chị M vay tổng cộng vốn lãi 570.000.000 đồng. Số tiền nợ này ông Đức chuyển giao cho ông H1 và bà K1, phía ông H1 và bà K1 đưa cho ông Đức số tiền 30.000.000 đồng là tiền chị M đóng lãi, chị M nợ ông H1 và bà K1 tiền vay tổng cộng 600.000.000 đồng. Sau đó, ông Đức đem giấy tờ cho chị M ký nhưng không xác định giấy tờ gì, ông H1 và bà K1 giữ giấy tờ chị M đã ký và khởi kiện gia đình các anh yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 119 m², thửa số 22, tờ bản đồ 29, tọa lạc khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Thực tế từ trước đến nay gia đình các anh không có ai chuyển nhượng đất cho ông H1 và bà K1. Phần đất nói trên là của chung gia đình do ông H2 đứng tên quyền sử dụng, trên đất gia đình các anh có cất căn nhà là nơi sinh sống và buôn bán của gia đình.

Số tiền vay nói trên, gia đình các anh trả được 300.000.000 đồng, trong đó trả vốn 220.000.000 đồng và trả lãi 80.000.000 đồng. Bà K2 (mẹ các anh) và chị M đóng lãi hàng tháng cho ông Đức và ông H1, bà K1 bằng hình thức chuyển khoản và đưa trực tiếp. Hiện chị M còn nợ ông H1 và bà K1 số tiền 380.000.000 đồng.

Nay các anh không đồng ý nội dung khởi kiện của ông H1 và bà K1. Các anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02/11/2018 giữa chị M, ông H2 với ông H1, bà K1 phần đất diện tích 119 m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Đối với số tiền nợ chị M vay của ông Đức đã chuyển giao cho ông H1 và bà K1 xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lâm Văn Đ1 trình bày:

Do có quen biết nên trước đây ông H2, bà K2 và chị M (lúc đó ông H2 ủy quyền cho chị M) có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 119 m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng. Ông có đưa cho bà K2 số tiền 100.000.000 đồng và sau đó có đưa thêm nhưng không nhớ bao nhiêu. Do phía ông H2, bà K2 và chị M không đồng ý chuyển nhượng phần đất nói trên nên hai bên chấm dứt hợp đồng, bà K2 trả lại cho ông số tiền đã nhận, do bà K2 chậm trả tiền nên bà K2 có trả lãi cho ông bằng hình thức chuyển khoản, còn số tiền trả lãi bao nhiêu không nắm rõ. Sau đó, ông H2, bà K2 và chị M chuyển nhượng phần đất này cho ông H1 và bà K1, còn việc chuyển nhượng đất giữa hai bên như thế nào thì ông không nắm rõ.

Ông Đức không có lần nào cho ông H2, bà K2, chị M vay mượn tiền. Ông xác định không có liên quan trong vụ án nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:

Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 đối với ông Nguyễn Quốc H2, bà Phạm Kim K2, chị Nguyễn Hằng M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 đối với phần đất diện tích 119 m² (đo đạc thực tế diện tích 112,7 m²), thửa số 22, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Kim K2 đối với ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 giữa ông Nguyễn Quốc H2 do chị Nguyễn Hằng M đại diện ký với ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 đối với phần đất diện tích 119 m² (đo đạc thực tế diện tích 112,7 m²), thửa số 22, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Giữ nguyên hiện trạng phần đất cho bà Phạm Kim K2 được tiếp tục sử dụng theo đo đạc diện tích 112,7 m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Vị trí đất có tứ cận và kích thước: Hướng đông giáp đất ông Lâm Hữu Đoàn dài 25,95 mét; Hướng tây giáp đất ông Lê Văn Hai dài 25,91 mét; Hướng nam giáp mương thoát nước dài 4,20 mét; Hướng bắc giáp hành lang lộ dài 4,50 mét (theo mảnh trích đo địa chính số 143-2020 ngày 11/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh).

Buộc bà Phạm Kim K2, chị Nguyễn Hằng M trả cho ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 số tiền vay gốc và lãi là 655.064.000 đồng (Sáu trăm năm mươi lăm triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Kim K2 về việc trả cho ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 tiền gốc chênh lệch 50.000.000 đồng (Năm mươi

triệu) và đối trừ số tiền lãi chênh lệch 157.400.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm ngàn đồng).

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

Ngày 24/3/2022, bà Phạm Kim K2 kháng cáo quá hạn nên thủ tục xét kháng cáo quá hạn của bà K2 được xem xét tại Quyết định số 11/2022/QĐ-PT ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau về việc chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà K2.

Nội dung đơn kháng cáo của bà K2 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng giảm bớt phần vốn và lãi vì số tiền lãi đã đóng quá cao.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bà K2 giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận: bà K2 đóng lãi rất nhiều lần với lãi suất 6%/ tháng. Có lúc đóng trực tiếp và có đóng lãi qua bưu điện nên kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà K2 sửa án sơ thẩm, điều chỉnh lãi và vốn.

Nguyên đơn tranh luận: ông H1 xác định đây là khoản tiền xuất phát từ việc mua bán đất không có việc tiền lãi nhập vốn và ông cũng chưa nhận khoản tiền lãi nào từ bà K2. Đối với số tiền bà K2 chuyển khoản hơn 60 triệu là do bà K2 trả tiền ông cho mượn trước đây số tiền 60 triệu riêng không liên quan đến số tiền mua bán đất. Ông yêu cầu tính lãi trên số tiền 430.000.000 đồng theo lãi suất nhà nước từ ngày ông khởi kiện đến khi Tòa án sơ thẩm xét xử.

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 chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện U Minh. Tính lãi số tiền 430.000.000 đồng từ ngày khởi kiện đến khi xét xử sơ thẩm sau khi trừ số tiền đã đưa trước 67.400.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị K1, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 119 m², tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng là vô hiệu và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền 380.000.000 đồng và lãi là 655.064.000 đồng. Bị đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại vốn và lãi. Xét kháng cáo bà Phạm Kim K2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Từ ngày 02/11/2018, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Đến ngày 14/02/2019, thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng và bà K2 đã trả cho ông H1 bà K1 220.000.000 đồng, còn nợ lại 380.000.000 đồng. Vào ngày 16/5/2019, bà K2 mượn

thêm 50.000.000 đồng nên tổng số tiền nợ là 430.000.000 đồng. Bà K2 xác định bà K2 vay tiền của ông H1 với lãi suất là 6%/ tháng và bà K2 đóng lãi được 224.800.000 đồng bằng hình thức đưa tiền trực tiếp và chuyển khoản tại 11 chứng từ chuyển khoản với số tiền 67.400.000 đồng. ông H1 xác định không có thỏa thuận lãi suất và ông H1 bà K1 cũng không có nhận lãi từ bà K2, còn việc bà K2 chuyển cho bà K1 hơn 60.000.000 đồng là để trả nợ cho ông H1, bà K1 khoản tiền khác không liên quan đến tiền của hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy ông H1 thừa nhận có nhận từ bà K2 chuyển tiền cho bà K1 nhưng ông H1 không chứng minh được số tiền trên là trả cho khoản tiền nào trong khi bà K2 chỉ thừa nhận nợ ông H1 bà K1 số tiền 430.000.000 đồng và ông H1 cũng xác định không có tính lãi từ số tiền 430.000.000 đồng trên. Do đó đối trừ khoản tiền bà K2 đã trả 67.400.000 đồng vào tiền vốn 430.000.000 đồng, bà K2 còn nợ lại ông H1 bà K1 số tiền 362.600.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông H1 xác định không có cho vay, không thỏa thuận lãi, đồng thời ông H1 yêu cầu tính lãi từ ngày khởi kiện đến ngày xét xử sơ thẩm xét thấy đây là sự tự nguyện của ông H1 không trái với quy định của pháp luật nên điều chỉnh lại mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10%/năm và điều chỉnh lại thời gian tính lãi. Tính lãi số tiền 362.600.000 đồng từ khi khởi kiện đến khi xét xử sơ thẩm là 16 tháng 20 ngày $\times 0,833 = 50.340.000$ đồng. Như vậy tổng số tiền bà K2, chị M phải trả cho ông H1 bà K1 là 412.840.000 đồng.

[4] Do đó, chấp nhận kháng cáo của bà K2, sửa bản án sơ thẩm điều chỉnh lại phần vốn và lãi suất bà K2 phải thanh toán cho ông H1 bà K1 theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 giữa ông Nguyễn Quốc H2, chị Nguyễn Hằng M ký với ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 đối với phần đất diện tích 119 m² (đo đạc thực tế diện tích 112,7 m²), thửa số 22, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau đã được Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu, các đương sự không ai kháng cáo đối với hợp đồng trên nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không đặc ra xem xét. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H2 đứng tên hiện nay đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh ký chỉnh lý biến động sang tên ông H1 bà K1, nhà đất thì do bà K2 đang quản lý. Do đó để đảm bảo trong quá trình thi hành án thì cần điều chỉnh lại cách tuyên án của cấp sơ thẩm cho phù hợp.

[6] Về án phí

[6.1] Án phí sơ thẩm:

Ông H1 và bà K1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận với tiền án phí 300.000 đồng. Ngày 21/10/2019, ông H1 và bà K1 nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004642 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được chuyển thu. Bà K2 và chị M phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền vay phải trả với tiền án phí 20.517.600

đồng. Bà K2 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí. Chị M phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí với số tiền 10.258.000 đồng.

[6.1] Án phí phúc thẩm: bà K2 không phải chịu.

[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 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 bà Phạm Kim K2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 đối với ông Nguyễn Quốc H2, bà Phạm Kim K2, chị Nguyễn Hằng M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 đối với phần đất diện tích 119 m² (đo đạc thực tế diện tích 112,7 m²), thửa số 22, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Kim K2 đối với ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 giữa ông Nguyễn Quốc H2 do chị Nguyễn Hằng M đại diện ký với ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 đối với phần đất diện tích 119 m² (đo đạc thực tế diện tích 112,7 m²), thửa số 22, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Kim K2, chị Nguyễn Hằng M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 số tiền vay là 412.940.000 đồng (tiền vốn gốc là 362.600.000 đồng, lãi là 50.340.000 đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị K1 có đơn yêu cầu thi hành án, bà Phạm Kim K2 và chị Nguyễn Hằng M chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì hàng tháng 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.

Bà Phạm Kim K2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục chung.

Về chi phí tố tụng số tiền 3.518.000đ: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị K1 phải chịu ông H1 và bà K1 đã nộp xong.

Về án phí sơ thẩm: Bà Phạm Kim K2 được miễn, chị Nguyễn Hằng M phải chịu số tiền 10.258.000 đồng (chưa nộp). Ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị K1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 21/10/2019, ông H1 và bà K1 nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004642 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được chuyển thu.

Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Kim K2 không phải chịu.

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

Trong trường hợp bản án 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 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.

Các thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Minh Trung – Dương Hùng Quang

Đinh Cẩm Đào

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- 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**

Đinh Cẩm Đào

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 07 giờ 30 phút, ngày 21 tháng 7 năm 2022.

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Minh Trung

Ông Dương Hùng Quang

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 127/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, giữa:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958;

2. Bà Lâm Thị K1, sinh năm 1966 ;

Cùng địa chỉ: Số 232, Phan Bội Châu, khóm 5, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Bà Phạm Kim K2, sinh năm 1950 ;

2. Chị Nguyễn Hằng M, sinh năm 1987;

Người đại diện theo ủy quyền của chị M: Bà Phạm Kim K2, sinh năm 1950 ;

Cùng địa chỉ: Khóm 3, thị t, huyện U, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà K2: Ông Đặng Minh Quang là Luật sư trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau .

3. Ông Nguyễn Quốc H2, sinh năm 1946 (đã chết).

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Quốc H2:*

3.1. Bà Phạm Kim K2, sinh năm 1950 ;

3.2. Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1981 ;

3.3. Anh Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1984 ;

3.4. Chị Nguyễn Hằng M, sinh năm 1987;
Cùng địa chỉ: Khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau ..

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

1. Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1981;
2. Anh Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1984 ;
Cùng địa chỉ: Khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau ..
3. Ông Lâm Văn Đ1, sinh năm 1970 ;

Địa chỉ: Số 45/55, Lý Thường Kiệt, khóm 4, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Kết quả biểu quyết 3/3 những vấn đề sau:

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 bà Phạm Kim K2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 đối với ông Nguyễn Quốc H2, bà Phạm Kim K2, chị Nguyễn Hằng M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 đối với phần đất diện tích 119 m² (đo đạc thực tế diện tích 112,7 m²), thửa số 22, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Kim K2 đối với ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2018 giữa ông Nguyễn Quốc H2 do chị Nguyễn Hằng M đại diện ký với ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 đối với phần đất diện tích 119 m² (đo đạc thực tế diện tích 112,7 m²), thửa số 22, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc bà Phạm Kim K2, chị Nguyễn Hằng M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn H1, bà Lâm Thị K1 số tiền vay là 412.940.000 đồng (tiền vốn gốc là 362.600.000 đồng, lãi là 50.340.000 đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị K1 có đơn yêu cầu thi hành án, bà Phạm Kim K2 và chị Nguyễn Hằng M chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên thì hàng tháng 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.

Bà Phạm Kim K2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục chung.

Về chi phí tố tụng số tiền 3.518.000đ: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị K1 phải chịu ông H1 và bà K1 đã nộp xong.

Về án phí sơ thẩm: Bà Phạm Kim K2 được miễn, chị Nguyễn Hằng M phải chịu số tiền 10.258.000 đồng (chưa nộp). Ông Nguyễn Văn H1 và bà Lâm Thị K1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 21/10/2019, ông H1 và bà K1 nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004642 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh được chuyển thu.

Về án phí phúc thẩm: Bà Phạm Kim K2 không phải chịu.

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

Trong trường hợp bản án 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 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.

Nghị án kết thúc vào hồi 08 giờ 00 phút, ngày 21 tháng 7 năm 2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Các thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Minh Trung – Dương Hùng Quang

Đinh Cẩm Đào

