

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 202/2022/DS-PT

Ngày: 25 - 8 - 2022

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Thanh Quốc**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Liên**

Ông **Nguyễn Văn Hải**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà **Đỗ Thị Hồng Nhi** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 06 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DSST ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hoàng T Th B**, sinh năm 1959. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 51/7 Lê H Ph, khu vực 2, phường Tr N, quận B Th, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: 1/ Bà **Trần Mỹ L**, sinh năm 197. (Có mặt)

2/ Ông **Nguyễn V Đ**, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 51/4, hẻm 44, đường Lê H Ph, khu v 2, phường Tr N, quận B Th, thành phố C T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Chi cục Th h a dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê V Th. (Vắng mặt)

2/ **Phòng công chứng Ng H Th** (Có ý kiến xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 9, đường Lê Hồng Ph, phường Bì Th, quận B Th, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Mỹ L kháng cáo

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà Hoàng Thị Thanh B trình bày:

Vào ngày 14/7/2016, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L có vay của bà Hoàng Thị Thanh B số tiền 150.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất mỗi tháng bà L phải trả 3.000.000 đồng. Đ đảm bảo khoản vay nêu trên, cùng ngày 14/7/2016 vợ chồng ông Đ, bà L đã ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, diện tích 199,2m², Giấy chứng nhận QSDĐ số Đ 271550, sổ vào sổ cấp QSDĐ: 00186.QSDĐ do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 26/4/2004 đứng tên ông Đ, bà L cho bà B. Đất tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong, khu vực 2, phường Trà Nóc, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông Đ, bà L đã ký hợp đồng thuê lại Đ ở đến nay. Do hoàn cảnh gia đình nên bà chưa lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại cơ quan chức năng. Đến năm 2019, bà tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì mới biết phần đất trên đã bị Cơ quan Thi hành án ngăn chặn chuyển dịch. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 14/7/2016 giữa bà Hoàng Thị Thanh B với ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, diện tích 199.2m², theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Đ 271550, sổ vào sổ cấp QSDĐ 00186 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 26/4/2004 đứng tên Nguyễn Văn Đ L, Trần Mỹ L.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Mỹ L L đới trả cho bà số tiền 150.000.000 đồng đã vay và tiền lãi theo thỏa thuận 2%/tháng. Thời gian tính lãi kể từ ngày 02/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm và tiền lãi phát sinh tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi ông Đ, bà L trả hết nợ.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Trần Mỹ L cho rằng:

Bà chỉ có vay của bà Hoàng Thị Thanh B số tiền 50.000.000 đồng nhưng không có làm biên nhận. Cuối năm 2018 vợ chồng bà đã bán một phần đất tại thửa 141 được số tiền 150.000.000 đồng và đã giao hết số tiền trên Đ trả đủ cả gốc lẫn lãi cho bà B. Do đó, bà không còn nợ tiền của bà B.

Ông Nguyễn Văn Đ có ý kiến thống nhất với trình bày của bà L.

Tại xử bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DSST ngày 08 tháng 03 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh B.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2016 giữa bà Hoàng Thị Thanh B với ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, diện tích 199.2m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 271550, số vào sổ cấp quyền sử dụng đất 00186 do ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 26/4/2004 đứng tên ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Mỹ L.

Buộc bị đơn bà Trần Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ L đới trả cho bà Hoàng Thị Thanh B số tiền tính đến ngày 08/3/2022 là: 142.438.000đồng. Trong đó nợ gốc: 87.000.000 đồng, nợ lãi 55.438.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Trần Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ còn phải chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, lãi suất áp dụng theo Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 7.121.900 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 23/5/2022, bà L cho rằng bà đã đủ số tiền nợ cho nguyên đơn, bà không còn thiếu tiền nguyên đơn và không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Trần Mỹ L cho rằng bà có nợ nguyên đơn 150.000.000đồng, bị đơn bán đất và đã trả số trên cho nguyên đơn.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:

Về hoạt động tố tụng: Người hoạt động tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đại diện viên kiểm sát phân tích chứng cứ, các tình tiết trong vụ án, căn cứ quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Mỹ L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã xác định đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Bị đơn bà L cho rằng số tiền 150.000.000 đồng bà đã trả đã xong cho nguyên đơn, từ số tiền bà chuyển nhượng đất ngang 5m x dài 17.5m với giá 150.000.000 đồng cho bà Linh. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này bà Linh giao tiền 150.000.000 đồng trực tiếp cho bà B, tại nhà bà B. Do đó, bà L không đồng ý trả lại số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.2.1] Bị đơn cho rằng đã trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng từ việc bà L chuyển nhượng phần đất cho bà Linh. Việc giao số tiền 150.000.000 đồng nguyên đơn cũng thừa nhận có nhận số tiền này của bị đơn vào tháng 12/2018. Tuy nhiên nguyên đơn cho rằng số tiền 150.000.000 đồng nguyên đơn đã nhận của bị đơn là số tiền bị đơn trả tiền lãi từ tháng 7/2016 đến tháng 12/2018 nguyên đơn và số tiền còn lại trong 150.000.000 đồng nguyên đơn đã trừ vào nợ gốc cho bị đơn. Tính đến 02/01/2019 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc 87.000.000 đồng và tính lãi phát từ ngày 02/01/2019 cho đến nay. Hội đồng xét xử xét thấy việc trình bày của nguyên đơn là phù hợp với hợp đồng vay tiền và thời gian vay tiền của nguyên đơn và bị đơn.

[3.2.2] Bị đơn cho rằng bị đơn đã trả nợ lãi và nợ gốc cho nguyên đơn đến tháng 12/2018 số tiền 150.000.000 đồng là dứt nợ, tuy nhiên căn cứ vào thời gian bị đơn vay tiền của nguyên đơn là 14/7/2016 đến ngày 31/12/2018 và số tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng, thì số tiền 150.000.000 đồng nguyên đơn nhận vào ngày 12/2018 thì bị đơn trả chưa đủ nợ gốc và lãi cho nguyên đơn. Ngoài ra bị đơn cho rằng trong quá trình vay bị đơn cho nguyên đơn nhưng bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh về phần trình bày của bị đơn. Từ khi kháng cáo đến nay bị đơn không cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

[3.2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại số tiền vay và yêu cầu tính lãi. Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã phân tích các tình tiết trong vụ án, nhận định chứng cứ về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại mục [2] của bản án sơ thẩm số 29/2022 ngày 08 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Mỹ L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 19/2022/DSST ngày 08 tháng 03 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 48, Điều 91, Điều 92, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh B.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/7/2016 giữa bà Hoàng Thị Thanh B với ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị L đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 28, diện tích 199.2m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 271550, sổ vào sổ cấp quyền sử dụng đất 00186 do ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp ngày 26/4/2004 đứng tên ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Mỹ L.

Buộc bị đơn bà Trần Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ L đới trả cho bà Hoàng Thị Thanh B số tiền tính đến ngày 08/3/2022 là: 142.438.000đồng. Trong đó nợ gốc: 87.000.000 đồng, nợ lãi 55.438.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Trần Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ còn phải chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này, lãi suất áp dụng theo Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Mỹ L, ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 7.121.900đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Mỹ L phải nộp 300.000đồng(Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng(Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002420 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Bà L đã nộp xong.

Trong 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 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, 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 kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q. Bình Thủy;
- THADS Q. Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Thanh Quốc