

**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: 271 /2022/DS – PT

Ngày: 11.11.2022

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

**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: Bà Võ Bích Hải

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trang Thu

Ông Lương Phước Đại

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Huyền – 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:
Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần
Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 223/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm
2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh
chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 05/7/2022 của Tòa án
nhân dân huyện CD bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 246/2022/QĐ - PT ngày
07 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Anh Nguyễn C.Đ, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 52/3 khu vực BD., phường LH., quận BT, TP.Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị KY., sinh năm 1983

Địa chỉ: Số 29H13/4 Nguyễn VL., phường AK., quận NK, TP.Cần Thơ.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021)

**** Bị đơn:*** Ông Từ VD., sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp AL., xã TP., huyện CD, TP.Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị MC., sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp TP. 2, xã TrT., huyện CD, TP.Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền
ngày 13/7/2021)

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn VH., sinh năm 1977

2. Chị Bùi ThL., sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu vực BA., phường PT., quận Ô Môn, TP.Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn VH.: Chị Bùi ThL., sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khu vực BA., phường PT., quận Ô Môn, TP.Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2021)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Từ VD..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn C.Đ ủy quyền cho chị Nguyễn Thị KY. trình bày: Anh Nguyễn C.Đ và vợ chồng anh Nguyễn VH., chị Bùi ThL. là chỗ quen biết nhau và biết anh VH., chị ThL. có quyền sử dụng đất muốn bán nên các bên đã gặp nhau thỏa thuận việc mua bán và dẫn anh CĐ. đến xem đất. Ngày 12/01/2021, anh CĐ. và anh VH., chị ThL. đến Văn phòng công chứng Thiệu NT. lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 417, tờ bản đồ 02, diện tích 973,3m² đất thổ cư và cây lâu năm, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CĐ, thành phố Cần Thơ do chị Bùi ThL. đứng tên quyền sử dụng đất với giá 800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, anh CĐ. trả trước cho anh VH., chị ThL. số tiền 400.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất thì sẽ trả.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh CĐ. đã đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/02/2021 (vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS04046 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/3/2020 cho ông Từ VD., chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn C.Đ ngày 08/02/2021). Các bên chưa giao nhận đất, khi anh CĐ. đến xem lại đất thì phát hiện ông Từ VD. là chủ đất trước đây đang sử dụng đất nên báo lại cho anh VH., chị ThL. biết. Anh VH., chị ThL. nói đã chuyển nhượng xong nên anh CĐ. muốn làm gì thì làm. Vì vậy, anh CĐ. có đến gặp ông VD. để yêu cầu trả đất cho anh CĐ. nhưng ông VD. không đồng ý.

Sau khi thỏa thuận và thống nhất với chị ThL., anh VH., anh CĐ. khởi kiện với các yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ VD. và chị Bùi ThL. ngày 16/3/2020 tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CĐ, thành phố Cần Thơ.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Bùi ThL., anh Nguyễn VH. và anh Nguyễn C.Đ ngày 12/01/2021 tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CĐ, thành phố Cần Thơ.

- Yêu cầu ông Từ VD. trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn tính từ ngày 16/8/2020 đến ngày 16/3/2021 với lãi suất 20%/năm đối với số tiền gốc 400.000.000 đồng là 47.333.333 đồng.

- Yêu cầu ông Từ VD. trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền lãi chậm trả lãi tính từ ngày 17/3/2021 đến khi xét xử sơ thẩm (ngày 05/7/2022) với lãi suất 10%/năm bằng số tiền 6.258.518 đồng.

- Yêu cầu ông Từ VD. trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 17/3/2021 đến khi xét xử sơ thẩm (ngày 05/7/2022) với lãi suất 30%/năm đối với số tiền gốc 400.000.000 đồng bằng số tiền 158.666.667 đồng.

Tổng số tiền tạm tính đến ngày 05/7/2022 là 612.258.518 đồng (trong đó nợ gốc 400.000.000đ, nợ lãi trong hạn 47.333.333đ, nợ lãi chậm trả lãi 6.258.518đ, nợ lãi quá hạn 158.666.667đ). Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình ông VD. đang gặp nhiều khó khăn nên anh CĐ. giảm lãi cho ông VD. với số tiền 62.258.518 đồng, anh CĐ. chỉ yêu cầu ông VD. trả số tiền 550.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Từ VD. phải tiếp tục trả lãi trả cho anh Nguyễn C.Đ từ sau ngày xét xử sơ thẩm (06/7/2022) đến khi thanh toán xong nợ với lãi suất 10%/năm.

Đối với số tiền 400.000.000 đồng anh CĐ. đã trả cho anh VH., chị ThL. và số tiền 400.000.000 đồng anh CĐ. còn nợ anh VH., chị ThL., các bên đã giải quyết xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn ông Từ VD. ủy quyền cho bà Phạm Thị MC. trình bày:

Ông Từ VD. và chị Bùi ThL. không có quan hệ họ hàng hay bạn bè. Trước đây, ông VD. có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để trả nợ nhưng không vay được. Qua người giới thiệu, ông VD. đến gặp chị ThL. để hai bên thỏa thuận vay tiền. Các bên thỏa thuận là ông VD. vay chị ThL. số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất 12.000.000 đồng/tháng, thời gian vay 01 năm, ông VD. phải thế chấp quyền sử dụng đất cho chị ThL. để làm tin. Khi chuẩn bị ra Văn phòng công chứng, chị ThL. nói phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đảm bảo cho việc trả nợ của ông VD., hết 01 năm mà ông VD. trả tiền gốc lãi đầy đủ thì chị ThL. sẽ làm giấy tờ trả đất cho ông VD.. Do cần vốn để trả nợ nên ông VD. đồng ý. Ngày 16/3/2020, ông VD. và chị ThL. đến Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Thắng có địa chỉ tại thị trấn CĐ, huyện CĐ để ký hợp đồng. Tại văn phòng công chứng, ông VD. đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị ThL. thửa đất số 417, diện tích 973,3m² đất thổ

cư và cây lâu năm, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CĐ, thành phố Cần Thơ do ông VD. đứng tên quyền sử dụng đất với số tiền 40.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, chị ThL. giao cho ông VD. số tiền 348.000.000 đồng vì chị ThL. trừ tiền lãi 01 tháng là 12.000.000 đồng và tiền huê hồng. Ông VD. đồng ý nhận số tiền 348.000.000 đồng và đồng ý ký nhận vay chị ThL. số tiền 400.000.000 đồng. Khi nhận tiền, chị ThL. có làm biên nhận cho ông VD. ký tên vào.

Trong thời gian vay tiền, ông VD. trả lãi cho chị ThL. được 03 tháng nữa, tức đến ngày 16/7/2020. Sau đó do làm ăn gặp khó khăn nên ông VD. không trả lãi tiếp cho chị ThL.. Đến hết thời gian ngày 16/3/2021, ông VD. còn nợ chị ThL. số tiền gốc 400.000.000 đồng và 08 tháng tiền lãi.

Thời gian gần đây, anh Nguyễn C.Đ đến nhà gặp ông VD. nói chị ThL. đã bán đất cho anh CĐ. nên yêu cầu ông VD. di dời các tài sản trên đất để trả đất cho anh CĐ. nhưng ông VD. không đồng ý.

Nay ông VD. thông nhất hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không đồng ý trả tiền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi 100.000.000 đồng. Nhưng xin trả dần mỗi tháng trả 100.000.000 đồng cho đến khi nào hết nợ. Thời gian bắt đầu từ tháng 9/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi ThL. cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn VH. trình bày: Vào năm 2020, ông Từ VD. hỏi vay chị số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 12 tháng. Điều kiện cho vay là ông VD. phải lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị, ông VD. đồng ý nên vào ngày 16/3/2020 hai bên đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Thắng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 02, diện tích 973,3m², tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CĐ, thành phố Cần Thơ do ông Từ VD. đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04046 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/3/2020. Ngay sau khi ký hợp đồng, chị đã giao cho ông VD. số tiền 400.000.000 đồng bằng “Văn bản thỏa thuận mượn tiền” đề ngày 16/3/2020.

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, chị đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04046 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/3/2020 cho ông Từ VD., chỉnh lý trang 3 cho chị Bùi ThL. ngày 30/10/2020.

Sau khi vay tiền, ông VD. trả trước cho chị 01 tháng tiền lãi và sau đó trả thêm 03 tháng nữa thì ngưng không trả tiếp. Do ông VD. ngưng không trả lãi nên

chị và chồng là Nguyễn VH. đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn C.Đ với số tiền 800.000.000 đồng. Anh C.Đ. trả trước 400.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng chưa trả như anh C.Đ. trình bày.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và anh C.Đ., anh C.Đ. đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi thỏa thuận và thống nhất với anh C.Đ., chị và anh VH. thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh C.Đ..

- Thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ VD. và chị Bùi ThL. ngày 16/3/2020.

- Thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Bùi ThL., anh Nguyễn VH. và anh Nguyễn C.Đ ngày 12/01/2021.

- Chuyển giao cho anh Nguyễn C.Đ quyền yêu cầu đòi ông Từ VD. trả số tiền gốc và tiền lãi đã vay, cụ thể:

- + Thống nhất ông Từ VD. trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 16/8/2020 đến ngày 16/3/2021 với lãi suất 20%/năm đối với số tiền gốc 400.000.000 đồng.

- + Thống nhất ông Từ VD. phải trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền lãi chậm trả lãi tính từ ngày 17/3/2021 đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm.

- + Thống nhất ông Từ VD. phải trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền lãi quá hạn tính từ ngày 17/3/2021 đến khi xét xử sơ thẩm với lãi suất 30%/năm đối với số tiền gốc 400.000.000 đồng.

- + Thống nhất ông Từ VD. phải tiếp tục trả lãi cho anh Nguyễn C.Đ từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong nợ với lãi suất 10%/năm.

Đối với số tiền 400.000.000 đồng anh C.Đ. đã trả cho chị và anh VH. và số tiền 400.000.000 đồng anh C.Đ. còn nợ chị và anh VH., các bên đã giải quyết xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 21/2022/DSST ngày 05/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện CĐ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn C.Đ đối với bị đơn ông Từ VD..

- 1.1. Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Nguyễn C.Đ, ông Từ VD., anh Nguyễn VH., chị Bùi ThL. về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ VD. và chị Bùi ThL. đề ngày 16/3/2020 tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CĐ, thành phố Cần Thơ được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Thắng công chứng ngày 16/3/2020 (Số công chứng: 61, quyền

số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD) và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Bùi ThL., anh Nguyễn VH. và anh Nguyễn C.Đ đề ngày 12/01/2021 tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CD, thành phố Cần Thơ được Văn phòng công chứng Thiệu NT. công chứng ngày 12/01/2021 (Số công chứng: 101, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 02, diện tích 973,3m² đất thổ cư và cây lâu năm, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CD, thành phố Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS04046 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/3/2020 cho ông Từ VD., chỉnh lý trang 3 cho bà Bùi ThL. ngày 30/10/2020, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn C.Đ ngày 08/02/2021) để cấp lại cho ông Từ VD..

1.2. Buộc ông Từ VD. trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/7/2022) là 550.000.000 đồng (trong đó nợ gốc 400.000.000đ, nợ lãi 150.000.000đ).

1.3. Buộc ông Từ VD. phải tiếp tục trả lãi cho anh Nguyễn C.Đ từ ngày 06/7/2022 đến khi thanh toán xong nợ với lãi suất 10%/năm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chí phí đo đạc thẩm định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 19/7/2022, bị đơn ông Từ VD. kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Đề nghị giải quyết cho bị đơn được trả 400.000.000đồng tiền gốc, tiền lãi là 100.000.000 đồng, chuyển nhượng lại cho bị đơn phần diện tích đất mà ông VD. đã cầm cố vay tiền với hình thức chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Từ VD. – Bà Phan Thị MC. trình bày: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Do hoàn cảnh ông VD. hiện nay đang khó khăn về kinh tế và đang bị bệnh không có điều kiện thanh toán nợ cho nguyên đơn nên đề nghị xem xét cho ông VD. trả lãi số tiền 100.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn C.Đ – Chị Nguyễn Thị KY. trình bày: Nguyên đơn đồng ý giảm lãi cho ông Từ VD. đối với phần lãi suất tính từ ngày 06/7/2022 đến khi thanh toán xong nợ với lãi suất 10%/năm. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 05/7/2022 số tiền là 150.000.000 đồng, việc tính lãi chậm trả sẽ được tính tiếp tục khi nguyên đơn có đơn yêu cầu trong giai đoạn thi hành án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi ThL. trình bày: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết các bên đã thống nhất hủy. Nhưng phần tiền vay của ông VD., tại cấp sơ thẩm bà ThL. đã chuyển giao quyền yêu cầu thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho ông CĐ., nên ông VD. có nghĩa vụ thanh toán cho ông CĐ.. Nay ông VD. yêu cầu giảm lãi, bà KY. đại diện theo ủy quyền của ông CĐ. giảm một phần lãi như đã trình bày thì bà không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Căn cứ vào các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn nhận thấy, theo yêu cầu của anh CĐ. buộc ông Từ VD. trả số tiền 550.000.000 đồng gồm nợ gốc, lãi chậm trả và lãi quá hạn là phù hợp với quy định của pháp luật; số tiền nợ gốc và các khoản lãi được tính tổng số tiền là 612.258.518 đồng nhưng anh CĐ. chỉ yêu cầu ông VD. trả 550.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của anh CĐ. nên ghi nhận. Xét yêu cầu kháng cáo của ông VD. yêu cầu được trả nợ gốc 400.000.000 đồng và lãi 100.000.000 đồng. Nhận thấy, việc giao nhận tiền của anh VH., chị ThL. với ông VD. thể hiện số tiền là 400.000.000 đồng, bị đơn trả lãi cho anh VH., chị ThL. 04 tháng tiền lãi tương đương 48.000.000 đồng và sau đó ngưng không trả. Sau khi hết hạn hợp đồng vay, ông VD. còn nợ lại 08 tháng tiền lãi tương đương số tiền 96.000.000 đồng nhưng không thanh toán. Ông VD. nêu ra số tiền vay bà ThL. giao cho ông là 348.000.000 đồng còn 40.000.000 đồng là tiền cò nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông VD..

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn đồng ý không tính lãi suất chậm trả từ giai đoạn xét xử sơ thẩm đến khi có yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thực hiện quyết định thi hành án nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 05/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện CĐ, thành phố Cần Thơ không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Từ VD. trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo đầy đủ nên được xem xét theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung và yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Xét thấy giữa ông Bùi VD. và bà Bùi ThL. có ký kết Văn bản thỏa thuận mượn tiền ngày 16/3/2020, nội dung: Bà Bùi ThL. cho ông Từ VD. mượn số tiền là 400.000.000 đồng, thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 16/3/2020 đến ngày 16/3/2021, lãi suất tự thỏa thuận, với điều kiện là ông VD. phải giao cho bà ThL. giữ tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 973,3m² (trong đó 240m² đất ở + 733,3m² đất CLN), thửa đất số 417, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CD, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04046 cấp ngày 05/3/2020 cho ông Từ VD., văn bản có chữ ký xác nhận của các bên. Để đảm bảo việc vay tiền cùng ngày 16/3/2020, ông VD. đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 973,3m², thửa đất số 417 cho bà ThL.. Quá trình thực hiện giao dịch, ông VD. trả được 4 tháng tiền lãi thì ngưng không tiếp tục trả lãi và nợ gốc cho bà ThL.. Do vậy, theo thỏa thuận tại khoản 6 của Văn bản thỏa thuận mượn tiền trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ông VD. nhận tiền mà không đóng lãi đầy đủ thì bà ThL. có quyền sang tên chuyển nhượng phần đất nêu trên. Nên bà ThL. đã thực hiện thủ tục sang tên và được chỉnh lý xác nhận qua tên bà Bùi ThL. vào ngày 30/10/2020. Đến ngày 12/01/2021, bà Bùi ThL. và chồng là ông Nguyễn VH. đã đến Văn phòng công chứng Thiệu NT. ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 417 cho ông Nguyễn C.Đ và được chỉnh lý qua tên ông CĐ. xác nhận trang 04 giấy chứng nhận ngày 08/02/2021, với giá là 800.000.000 đồng, ông CĐ. trả trước 400.000.000 đồng và còn nợ bà ThL., ông VH. 400.000.000 đồng.

Theo đơn khởi kiện ngày 29/4/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/3/2022 nguyên đơn ông Nguyễn C.Đ yêu cầu giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ VD. và chị Bùi ThL. ngày 16/3/2020; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Bùi ThL., anh Nguyễn VH. và anh Nguyễn C.Đ ngày 12/01/2021; Yêu cầu ông Dũng trả cho anh CĐ. tiền nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, lãi chậm trả, lãi quá hạn tính đến ngày 05/7/2022, tổng số tiền là 612.258.518 đồng (trong đó nợ gốc 400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 47.333.333 đồng, nợ lãi chậm trả lãi 6.258.518 đồng, nợ lãi quá hạn 158.666.667 đồng).

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, các bên thừa nhận việc ký kết hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ VD. và chị Bùi ThL. đề ngày 16/3/2020 nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Nên các bên thống nhất thỏa thuận hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Từ VD. và chị Bùi ThL. đề ngày 16/3/2020 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Bùi ThL., anh Nguyễn VH. và anh Nguyễn C.Đ đề ngày 12/01/202. Việc thỏa thuận này phù hợp với quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được cấp sơ thẩm công nhận là có căn cứ.

Tuy nhiên, việc vay tiền theo Văn bản thỏa thuận mượn tiền ngày 16/3/2020 giữa chị Bùi ThL. và ông Từ VD. vẫn có hiệu lực. Do vậy, ông VD. phải có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi cho chị ThL.. Ông VD. thống nhất với số tiền nợ gốc phải trả. Đối với việc tính lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 212.258.518 đồng, nhưng do hoàn cảnh gia đình ông VD. đang gặp khó khăn nên anh CĐ. giảm lãi cho ông VD. số tiền là 62.258.518 đồng. Nên cấp sơ thẩm giải quyết buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi số tiền 550.000.000 đồng theo việc chuyển giao nghĩa vụ thanh toán từ chị Bùi ThL. sang anh Nguyễn C.Đ số tiền nêu trên theo quy định tại Điều 365 Bộ luật dân sự theo thỏa thuận của chị ThL. và anh CĐ. là có cơ sở.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Từ VD. về việc xem xét trả nợ gốc 400.000.000 đồng và trả tiền lãi 100.000.000 đồng, xét thấy:

Theo văn bản thỏa thuận mượn tiền ngày 16/3/2020 giữa ông Từ VD. và bà Bùi ThL. thể hiện lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Tuy nhiên, theo lời thừa nhận của chị ThL. và ông VD. thì lãi suất vay được tính là 3%/tháng và phía ông VD. đã trả được 04 tháng tiền lãi. Đối với số tiền lãi mà ông VD. đã trả cho chị ThL., các bên không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét. Do vậy, cấp sơ thẩm đã trừ thời gian 04 tháng đã trả lãi và tính lãi trong hạn kể từ ngày 16/8/2020 đến ngày 16/3/2021 với lãi suất 20%/năm trên số tiền gốc 400.000.000 đồng là 47.333.333 đồng; tiền lãi chậm trả tính từ ngày 17/3/2021 đến khi xét xử sơ thẩm (ngày 05/7/2022) với lãi suất 10%/năm bằng số tiền 6.258.518 đồng; tiền lãi quá hạn tính từ ngày 17/3/2021 đến khi xét xử sơ thẩm (ngày 05/7/2022) với lãi suất 30%/năm đối với số tiền gốc 400.000.000 đồng bằng số tiền 158.666.667 đồng. Tổng số tiền lãi phải trả là 212.258.518 đồng là phù hợp theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, anh CĐ. chỉ yêu cầu ông VD. trả tổng số tiền lãi 150.000.000 đồng tính đến ngày

xét xử sơ thẩm 05/7/2022, đây là sự tự nguyện của anh CĐ. và có lợi cho ông VD. nên chấp nhận là phù hợp.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng ông VD. vay 400.000.000 đồng nhưng chỉ nhận 348.000.000 đồng còn 40.000.000 đồng là tiền cò nên đề nghị xem xét nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Nhận thấy, trong quá trình giải quyết ông VD. thừa nhận có vay của chị ThL. số tiền 400.000.000 đồng chưa thanh toán theo Văn bản ngày 16/3/2020 nên sau khi xét xử sơ thẩm ông VD. không kháng cáo đối với số tiền nợ gốc mà chỉ yêu cầu xem xét giảm tiền lãi và đề nghị được trả lãi là 100.000.000 đồng. Do vậy, lời trình bày của phía bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý không tính lãi ông VD. phải trả kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi thanh toán xong nợ, việc tính lãi được tiếp tục khi nguyên đơn có yêu cầu trong giai đoạn thi hành án theo quy định của pháp luật. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên ghi nhận.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử điều chỉnh phần tính lãi suất theo hướng buộc ông Từ VD. trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/7/2022) là 550.000.000 đồng (trong đó nợ gốc 400.000.000đ, nợ lãi 150.000.000đ). Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả thì phải trả lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận

[6] Về chi phí tố tụng: Số tiền là 7.000.000 đồng, anh Nguyễn C.Đ và ông Từ VD., mỗi bên phải chịu 3.500.000 đồng. Anh CĐ. đã tạm ứng trước nên ông VD. có nghĩa vụ trả cho anh CĐ. số tiền 3.500.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 365; Điều 422; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 470; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Từ VD..

Sửa một phần bản án sơ thẩm

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn C.Đ đối với bị đơn ông Từ VD..

- Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Nguyễn C.Đ, ông Từ VD., anh Nguyễn VH., chị Bùi ThL. về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Từ VD. và chị Bùi ThL. đề ngày 16/3/2020 tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CD, thành phố Cần Thơ được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Thắng công chứng ngày 16/3/2020 (Số công chứng: 61, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD) và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Bùi ThL., anh Nguyễn VH. và anh Nguyễn C.Đ đề ngày 12/01/2021 tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CD, thành phố Cần Thơ được Văn phòng công chứng Thiệu NT. công chứng ngày 12/01/2021 (Số công chứng: 101, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 417, tờ bản đồ số 02, diện tích 973,3m² đất thổ cư và cây lâu năm, tọa lạc tại ấp AL., xã TP., huyện CD, thành phố Cần Thơ (vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS04046 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05/3/2020 cho ông Từ VD., chỉnh lý trang 3 cho bà Bùi ThL. ngày 30/10/2020, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn C.Đ ngày 08/02/2021) để cấp lại cho ông Từ VD..

2. Buộc ông Từ VD. trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 05/7/2022) là 150.000.000 đồng. Tổng số tiền phải trả là 550.000.000 đồng.

Ghi nhận anh CĐ. không yêu cầu ông Dũng trả lãi trên số tiền nợ gốc kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi có đơn yêu cầu thi hành án.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thi hành khoản tiền phải thi hành án thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Từ VD. phải chịu 26.000.000 đồng.

Anh Nguyễn C.Đ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 013732 ngày 11 tháng 6 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CĐ.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Từ VD. phải nộp 300.000 đồng, số tiền này được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009451 ngày 19/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CĐ, thành phố Cần Thơ.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Anh Nguyễn C.Đ và ông Từ VD., mỗi bên phải chịu 3.500.000 đồng. Ông Từ VD. có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn C.Đ số tiền 3.500.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND thành phố Cần Thơ;
- Cục T.H.A.DS thành phố Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân huyện CĐ;
- Chi cục T.H.A DS huyện CĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Bích Hải