

Bản án số: 25/2025/DS-PT

Ngày 13 – 01 – 2025

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 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: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- 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: Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 454/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 283/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 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: 351/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Xuân C, sinh năm 2000;

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phạm Xuân C: Ông Dương Việt K, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Hữu N, sinh năm 1987 (Có mặt);

2. Bà Lữ Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Hữu N và Lữ Nguyễn Bích NI: Bà Du Thị B1, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Mũi Cà M - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

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

1. Văn phòng C1 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 26B, Hùng Vương, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B3 (BV B4) - Phòng G (Vắng mặt) .

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

- *Người kháng cáo*: Ông Phạm Xuân C, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Dương Việt K trình bày:*

Do ông C cần tiền để làm ăn, cải tạo đất nuôi cá, nên có nhờ bà Mai Thị Phương T dẫn ông C đến nhà ông Lê Hữu N (đang làm việc tại Ngân hàng L) để nhờ ông N làm thủ tục đáo hạn rút sổ đỏ ra. Do sổ đỏ đứng tên ông Phạm Văn P (ông nội của ông C đã chết 02/9/2021), trước đó ông P đã nợ Ngân hàng A vào năm 2009 với số tiền là 101 triệu đồng. Thời điểm đó ông C cũng có nợ Ngân hàng FE nên trường hợp của ông C là nợ xấu không vay tiền Ngân hàng khác được. Khi gặp ông N nói giúp được, điều kiện phải thực hiện chuyển nhượng phần đất sang tên ông N thì ông N mới vay được. Khi làm thủ tục chuyển nhượng hết phần đất ngày 22/02/2022, thì có mời Văn phòng C1 đến để công chứng, trên hợp đồng công chứng ghi số tiền chuyển nhượng 400 triệu đồng; thủ tục còn lại thì ông N đi làm, ông C không có đi. Khi vợ chồng ông N vay tiền tại Ngân hàng L với số tiền 600 triệu đồng, ông N đưa cho ông C được 03 lần tại quán C2, tổng số tiền 247.000.000 đồng. Ông C có chuyển tiền đóng lãi cho ông N khoảng 10 tháng, mỗi tháng khoảng 5.950.000 đồng đến 6.000.000 đồng tùy theo tháng lãi suất lên xuống của Ngân hàng L.

Nay ông C yêu cầu tuyên bố hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/02/2022 với ông Lê Hữu N, bà Lữ Nguyễn Ngọc B là vô hiệu; buộc ông N, bà B trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp Ngân hàng L; ông C đồng ý trả lại cho ông N, bà B 247.000.000 đồng.

- *Theo ông Lê Hữu N trình bày:*

Ông xác định không có hướng dẫn ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới vay tiền được mà hướng dẫn ông C nhờ ai đó đứng tên là vay được. Trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi số tiền 400 triệu đồng mục đích để giảm đóng thuế chứ không có nhận tiền gì với nhau. Khi làm hợp đồng thì phía bên công chứng là do bên ông C mời đến ông không biết. Khi thực hiện xong thủ tục sang tên thì vợ chồng ông đứng ra vay số tiền 600 triệu đồng tại Ngân hàng L theo hợp đồng tín dụng số HDTD931202200087 ngày 05/4/2022 nhưng sau đó vợ chồng ông có bổ sung vay thêm số tiền 100 triệu đồng theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 06/4/2022 nên có hợp đồng tín dụng số HDTD931202200087 ngày 05/4/2022, số tiền 700 triệu đồng. Nhưng ông chỉ nói với ông C là vay 600 triệu đồng. Số tiền trên ông giao cho ông C 200 triệu đồng tiền mặt tại quán C2; số tiền còn lại 400 triệu đồng là số tiền ông C nợ ông. Từ khi vay Ngân hàng L khoản 01 năm số tiền lãi trên số tiền vốn 600 triệu đồng là

63.198.000 đồng, ông C chuyển khoản cho ông đóng lãi được 6 tháng, số tiền 33.689.000 đồng, số tiền ông phải bỏ ra đóng lãi cho ông C là 29.509.000 đồng.

Nay ông đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/02/2022 là vô hiệu, vợ chồng ông đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C với điều kiện ông C phải trả lại ông 600 triệu đồng và số tiền lãi mà vợ chồng ông đã trả cho Ngân hàng L là 29.509.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 283/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân C. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân C với ông Lê Hữu N, bà Lữ Nguyễn Ngọc B được Văn phòng C1 công chứng ngày 22/02/2022, số công chứng 001962, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc ông Lê Hữu N, bà Lữ Nguyễn Ngọc B phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X760643, cấp ngày 25/6/2003 cho ông Phạm Xuân C.

Ông Phạm Xuân C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Buộc ông Phạm Xuân C phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hữu N, bà Lữ Nguyễn Ngọc B số tiền 629.509.000 đồng.

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

Ngày 17/9/2024, ông Phạm Xuân C có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chỉ đồng ý trả cho ông Lê Hữu N, bà Lữ Nguyễn Ngọc B số tiền 247.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Phạm Xuân C giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông K phát biểu: Nguyên đơn chỉ nhận của bị đơn số tiền là 247.000.000 đồng; bị đơn không có giấy tờ chứng minh nguyên đơn có nợ bị đơn số tiền 400.000.000 đồng còn lại. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chỉ buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 247.000.000 đồng.

Luật sư Bật phát B2: Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh nhận của bị đơn số tiền 247.000.000 đồng; tại tin nhắn Zalo giữa nguyên đơn với bị đơn thể hiện nguyên đơn nợ bị đơn số tiền 600.000.000 đồng; số tiền nguyên đơn chuyển đóng lãi cho bị đơn hàng tháng tương ứng với tiền lãi của số tiền vốn 600.000.000 đồng. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông N không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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 Phạm Xuân C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Phạm Xuân C, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông C cho rằng số tiền ông N vay Ngân hàng chi giao cho ông C nhận 247.000.000 đồng, nên ông C chỉ đồng ý trả cho ông N số tiền 247.000.000 đồng. Ông N cho rằng giao cho ông C nhận bằng tiền mặt 200.000.000 đồng, còn lại trừ số tiền ông C nợ 400.000.000 đồng; tổng cộng là 600.000.000 đồng. Xét lời trình bày của ông C và ông N không thống nhất nhau, các bên cũng không cung cấp được giấy tờ thể hiện việc giao nhận tiền để chứng minh.

[2] Tuy nhiên, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ do ông N cung cấp thể hiện thời điểm các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp vay tiền tại Ngân hàng L - Chi nhánh C3 - Phòng giao dịch huyện T, theo bản sao kê tài khoản tại Ngân hàng có thể hiện thời gian đóng lãi và quá trình trao đổi, liên hệ giữa ông C và ông N được ghi lại qua tin nhắn Zalo số điện thoại 0382909.775 có thể hiện tin nhắn lúc 07 giờ 45 phút ngày 11/4/2023 đã chốt lại số nợ 600 triệu đồng và tiền lãi 35.000.000 đồng, phía ông C đồng ý. Tại phiên tòa, ông K thừa nhận số điện thoại và Z là của ông C. Tại biên bản hòa giải ngày 24/7/2023, phía ông C thừa nhận có chuyển tiền đóng lãi cho ông N khoảng 10 tháng, mỗi tháng từ 5.950.000 đồng đến 6.000.000 đồng, tùy theo lãi suất lên xuống của ngân hàng cho vay.

[3] Theo Hợp đồng tín dụng số HDTD931202200087 ngày 05/4/2022 của Ngân hàng L, thể hiện mức lãi suất cho vay là 13,8%/năm, tức là tương đương mức lãi suất 1,15%/tháng. Nếu số tiền ông N giao cho ông C nhận là 247.000.000 đồng như ông C trình bày, thì mỗi tháng ông C phải đóng lãi với số tiền là 2.840.500 đồng; nhưng ông C thừa nhận mỗi tháng chuyển tiền đóng lãi cho ông N từ 5.950.000 đồng đến 6.000.000 đồng. Như vậy, số tiền lãi mà ông C chuyển đóng lãi cho ông N hàng tháng là không phù hợp với số tiền mà ông C cho rằng chỉ nhận 247.000.000 đồng; điều này chứng minh số tiền ông C đã nhận từ ông N nhiều hơn số tiền mà ông C cho rằng 247.000.000 đồng. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ông K cũng thừa nhận ông C chỉ gửi đóng lãi cho ông N được 05 tháng; như vậy có cơ sở xác định ông C vẫn còn nợ tiền lãi chưa thanh toán cho ông N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C trả cho ông N số tiền vốn 600.000.000 đồng và tiền lãi 29.509.000 đồng, tổng cộng bằng 629.509.000 đồng là có căn cứ.

[4] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Phạm Xuân C, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm ông C phải chịu theo quy định.

[6] 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 1 Điều 308 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Xuân C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 283/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Xuân C với ông Lê Hữu N, bà Lữ Nguyễn Ngọc B được Văn phòng C1 công chứng ngày 22/02/2022, số công chứng 001962, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc ông Lê Hữu N, bà Lữ Nguyễn Ngọc B phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 760643, cấp ngày 25/6/2003 cho ông Phạm Xuân C.

Ông Phạm Xuân C có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc ông Phạm Xuân C phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hữu N, bà Lữ Nguyễn Ngọc B số tiền 629.509.000 đồng (*Sáu trăm hai mươi chín triệu năm trăm lẻ chín nghìn đồng*).

Kể từ ngày ông Lê Hữu N, bà Lữ Nguyễn Ngọc B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông Phạm Xuân C còn phải chịu thêm 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.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí không có giá ngạch ông Phạm Xuân C không phải chịu. Án phí có giá ngạch ông C phải chịu 29.180.000 đồng. Ngày 07/7/2023, ông C đã dự nộp 6.175.000 đồng theo lai thu số 0007041 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, đối trừ ông C còn phải nộp tiếp 23.005.000 đồng.

Ông Lê Hữu N và bà Lữ Nguyễn Ngọc B phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Xuân C phải chịu 300.000 đồng. Ngày 17/9/2024, ông C đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai th số 0005585 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ chuyển thu 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 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.

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