

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 115/2022/DS-PT

Ngày 26-12-2022

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

**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: Ông Tống Văn Viên

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Trung

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Ngọc Hân, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2022/TLPT-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản từ hợp đồng chuyển nhượng*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST, ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2022/QĐPT-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2022; Thông báo dời phiên tòa số 03/TB-TA, ngày 28/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2022/QĐ-PT, ngày 16 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh

- Bị đơn: Bà Đinh Thị L, sinh năm 1956 (có mặt)

Ông Bùi Văn U, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Văn L, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh

- Người kháng cáo: Bà Đinh Thị L và ông Bùi Văn U là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/01/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị R trình bày:

Ngày 16/10/2012 (âl) bà R và vợ chồng bà Đinh Thị L, ông Bùi Văn U có làm giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 250m² (chiều ngang 05m, chiều dài 50m), thuộc một phần thửa 316A, tờ bản đồ số 03, loại đất cây lâu năm, đất tọa lạc ấp T xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá thỏa thuận bằng 100.000.000 đồng, hình thức thanh toán bà R trả tiền mặt cho bà L, ông U số tiền 22.000.000 đồng vào ngày 16/10/2012 (âl), số tiền còn lại 78.000.000 đồng bà Đinh Thị L đồng ý trừ cán nợ với ông Võ Văn L (vì ông L có nợ tiền bà R bằng 78.000.000 đồng và bà L còn nợ ông L 78.000.000 đồng tiền hụi), nên bà R với bà L thỏa thuận cân trừ với nhau, như vậy bà R trả đủ tiền cho bà L bằng 100.000.000 đồng. Thời hạn giao đất vào tháng 8/2013, nếu bà L không thực hiện được thì bà L đồng ý giao diện tích đất khác tương đương, giáp phần đất với ông Huỳnh Kim Đ, nhưng cho đến nay ông U, bà L không giao đất như thỏa thuận và phần đất hiện nay bà L, ông U đã chuyển nhượng cho người khác.

Nay bà R khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đinh Thị L và ông Bùi Văn U trả lại số tiền bằng 22.000.000 đồng mà bà R đã thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, ông U. Yêu cầu tính lãi theo lãi suất ngân hàng từ ngày 21/02/2013 (dương lịch) cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Theo bị đơn bà Đinh Thị L trình bày: Bà thừa nhận tháng 02/2013 vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Võ Văn L diện tích đất ngang cặp đường đaml 05 mét, dài 50 mét với giá 78.000.000 đồng có làm giấy tay, do ông L thiếu tiền của bà Nguyễn Thị R, sau đó bà R kêu bà chuyển nhượng đất đó cho R bằng 100.000.000 đồng thì bà đồng ý, bà R có đưa thêm cho bà bằng 22.000.000 đồng (nhưng nhận nhiều lần) giữa bà với bà R thỏa thuận xong việc chuyển nhượng. Đất thì bà giao cho ông L, sau đó bà thỏa thuận với ông L lấy đất lại để chuyển nhượng cho bác sĩ Hải và bà cũng không có giao đất cho bà Nguyễn Thị R, số tiền 22.000.000 đồng nhận từ bà R, bà đã trả cho bà R xong bằng cách đóng hụi cho ông L tổng cộng 100.000.000 đồng, xem như xong phần nợ giữa bà với bà R. Còn việc ông L tính toán với bà R như thế nào bà không biết.

Bị đơn ông Bùi Văn U thống nhất với ý kiến trình bày của bà Đinh Thị L.

Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan ông Võ Văn L trình bày:

Trước đây vào năm 2013, bà L có thiếu tiền hụi và tiền mượn của ông khoảng 140.000.000 đồng bà L có làm biên nhận cho ông, từ đó đến nay bà L không có trả và cũng không có đóng hụi chết cho ông. Từ trước đến nay ông không có nhận chuyển nhượng đất của bà L và cũng không có cản trừ tiền hụi với tiền chuyển nhượng đất của bà L với bà R. Ông có thiếu tiền hụi của bà R nhưng hai bên đã thỏa thuận trả gần xong, bà L và ông U hiện tại còn thiếu ông khoảng 140.000.000 đồng ông L có làm biên nhận vợ chồng, con cái bà L ký tên. Việc bà L khai đóng tiền hụi cho ông 22.000.000 đồng để ông trả cho bà R là hoàn toàn không có, vì bà L còn nợ tiền hụi và tiền mượn của ông chưa trả.

Tại bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST, ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164; Điều 166; Điều 274; Điều 275; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R.

Buộc bà Đinh Thị L và ông Bùi Văn U phải trả lại cho bà Nguyễn Thị R tổng số tiền 42.792.053 đồng (bốn mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi hai ngàn, không trăm năm mươi ba đồng). Trong đó tiền gốc bằng 22.000.000 đồng và tiền lãi bằng 20.792.053 đồng.

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

Ngày 16/9/2022, bà Đinh Thị L và ông Bùi Văn U kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm bác phần yêu cầu tính lãi của bà Nguyễn Thị R.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát Viên: Về 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 thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy giữa bà R và bà L, ông U có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 250m² thửa 316A, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Chợ, xã T, huyện C với giá 100.000.000 đồng với hình thức thanh toán là bà R đưa cho bà L, ông U tiền mặt

22.000.000 đồng còn lại 78.000.000 đồng ông U, bà L đồng ý cản trừ nợ. Do sự việc bà L, ông U đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác, nên giao dịch giữa bà R và bà L, ông U không thành công. Nay bà R yêu cầu phía bà L, ông U trả lại số tiền 22.000.000 đồng. Sự việc này được bà L, ông U thừa nhận do đó đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà L cho rằng đã tiền 22.000.000 đồng cho bà R xong, bằng hình thức đưa cho ông L, chuyện ông L với bà R tự tính với nhau. Xét thấy, việc này không hợp lý và những lời nại ra của bà L cũng không có căn cứ chứng minh, bởi lẽ bà L đang thiếu tiền bà R nên phải trả cho bà R và bà R không có yêu cầu bà L đưa tiền cho ông L, đồng thời ông L cho rằng bà L đang còn nợ tiền ông thì không thể có việc bà L đưa tiền cho ông trả bà R. Nay bà R chỉ yêu cầu bà L trả số tiền 22.000.000 đồng và lãi suất, không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng nên xét thấy yêu cầu của bà R là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà R buộc bị đơn trả tiền gốc 22.000.000 đồng và lãi suất là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[01] Về tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp L lần thứ hai, nhưng ông L vắng mặt không có lý do căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vắng mặt ông Võ Văn L.

[02] Xét thấy, ngày 16/10/2012 (âl) bà Nguyễn Thị R và bà Đinh Thị L, ông Bùi Văn U thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 250m² (ngang 05m, dài 50m) thuộc thửa 316A, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, Xã T, huyện C với giá bằng 100.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng (BL 10), bà R thanh toán trước cho bà L bằng 22.000.000 đồng, có L tờ đồng thuận giao tiền ngày 12/01/2013 (âl) (BL 22) sự việc này được bà R và bà L thừa nhận, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với số tiền còn lại là 78.000.000 đồng bà R và bà L thỏa thuận cản trừ với ông L, vì ông L còn nợ bà R 78.000.000 đồng. Sau đó bà L, ông U chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hải mà không thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng cho bà R, nên bà R khởi kiện yêu cầu bà L và ông U trả số tiền 22.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi phát sinh. Phía bà L cho rằng số tiền 22.000.000 đồng bà đã đưa cho ông L để trả cho bà R, nên bà không có nghĩa vụ trả tiền cho bà R. Tuy nhiên, việc thỏa thuận cản trừ số tiền 78.000.000 đồng chỉ có bà R và bà L ký tên thỏa thuận, ông L không ký tên và không thừa nhận việc cản trừ nợ như bà R, bà L trình bày, ông L không có nhận chuyển nhượng đất của bà L và cũng không từng nhận tiền 22.000.000 đồng của bà L để giao cho bà R, vì bản thân bà L còn nợ tiền của ông khoảng 140.000.000 đồng.

Nhận thấy, bản chất của vụ án là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các bên có L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2012, giá chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng thỏa thuận đến tháng 8/2013 sẽ tiến hành giao đất. Do bà L đã lấy đất chuyển nhượng cho ông Hải. Nên hợp đồng không thể thực hiện như cam kết, tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, nhưng lại giải quyết nội dung vụ án như hợp đồng vay tài sản buộc bà L trả số tiền 22.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày nhận tiền (ngày 21/02/2013) đến xét xử sơ thẩm (ngày 17/8/2022) là không đúng quy. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cũng như tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị R khẳng định chỉ yêu cầu bà L, ông U trả 22.000.000 đồng và tính lãi theo mức lãi suất Ngân hàng nhà nước quy định, yêu cầu này của bà R về việc tính lãi là thấp hơn so với yêu cầu tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, và yêu cầu tính lãi là có lợi cho phía bị đơn bà L và ông U.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và ông U đồng ý trả số tiền đã nhận bằng 22.000.000 đồng, nhưng không đồng ý trả tiền lãi như vậy làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà R, vì bà L đã nhận tiền từ năm 2013 cho đến nay, trong khi theo bà L trình bày bà đã chuyển nhượng đất lại cho ông Hải số tiền gần 400.000.000 đồng, nhưng bà L không thanh toán số tiền đã nhận cho bà R. Do đó, để đảm bảo quyền lợi giữa các bên, nên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu tính lãi của bà R là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị L và ông Bùi Văn U.

[03] Xét thấy, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữa nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[04] Về án phí phúc thẩm: Bà Đinh Thị L và ông Bùi Văn U là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L

phí Tòa án. Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà L và ông U.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị L và ông Bùi Văn U.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 22/2022/DS-ST, ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R.

Buộc bà Đinh Thị L, và ông Bùi Văn U phải trả lại cho bà Nguyễn Thị R số tiền 22.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền lãi tính từ ngày 21/02/2013 đến 17/8/2022 bằng 20.792.053 đồng (22.000.000đ x 0,83% x 113 tháng 26 ngày)

Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi bằng 42.792.053 đồng (bốn mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi hai ngàn, không trăm năm mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết 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 Điều 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:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)
Tống Văn Viên**

