

**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: 311/2022/DS-PT  
Ngày: 20/12/2022  
“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:* Ông Nguyễn Chí Linh

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang là 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 Nguyễn Ngọc Chúc - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DSST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B; cư trú tại: số 49 Võ Văn T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

*2. Bị đơn:* - Bà Võ Kim H; cư trú tại: số 61/1 H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bà Lâm Thị Tuyết S; cư trú tại: số 194/8 đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

*- Người kháng cáo:* Bà Võ Kim H là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\*Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn – bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Vào ngày 11/8/2015, bà B cho bà H mượn hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H-01749, H-01750 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 01/4/2009, thửa số 1295, thửa số 1297 tại địa chỉ ấp Mang cá, xã Đ, thị xã N, tỉnh Hậu Giang. Bà H có viết giấy biên nhận mượn. Sau đó, bà H không thể làm gì được nên bà H phối hợp với bà S lập biên nhận nợ để mua hai thửa đất nêu trên.

Vào ngày 16/8/2015 bà H, bà S lập biên nhận mua hai thửa đất 1295,1297 với giá 450.000.000 đồng. Hai bên có ký hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng N ngày 07/9/2015. Tuy nhiên, bà H với bà S thỏa thuận chỉ bà S đứng tên trên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn biên nhận nợ 450.000.000 đồng là do hai bà ký tên, chữ viết trên giấy là do bà S tự viết. Từ thời điểm ký hợp đồng đến nay, hai thửa đất đã được bà S chuyển nhượng cho ông Lâm Văn Hành. Sau đó ông Hành chuyển nhượng cho ông Chiến, bà Nguyễn nhưng bà S, bà H vẫn không trả bà B số tiền 450.000.000 đồng. Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2018 bà B yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và buộc bà H, bà S trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 25/02/2022 bà B có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H, bà S trả số tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất là 450.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện ngày 25/02/2022, yêu cầu buộc bà S, bà H trả số tiền nhận chuyển nhượng hai thửa đất 1295, 1297 là 450.000.000 đồng theo biên nhận nợ ngày 16/8/2015.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà H trình bày:*

Ngày 11/8/2015, bà B có nói với bà H là bà S muốn mượn bà B 50.000.000 đồng nhưng bà B không có tiền mặt. Sau đó, bà B kêu bà chở bà B đi cầm hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi đi, bà H có ký mượn hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B nhưng sau đó bà B cầm không được và giữ luôn hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà S và bà B ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bà có kêu bà H qua và ký làm chứng vào biên nhận nợ ngày 16/8/2015. Việc ký này là bà làm chứng cho việc chuyển nhượng giữa bà B và bà S chứ bà không có nhận chuyển nhượng đất của bà B. Do đó, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà B về việc buộc bà cùng bà S trả số tiền 450.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn bà Lâm Thị Tuyết S, bà Võ Kim H về yêu cầu trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Lâm Thị Tuyết S và bà Võ Kim H có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 450.000.000(Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật(Đối với 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.600.000 đồng theo biên lai thu số 0002228 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 31/5/2022, bà H cho rằng, bà là nạn nhân trong giao dịch trên, bà không có hưởng quyền lợi nên việc buộc bà phải trả tiền cho bà B là không đúng sự thật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, về quan hệ tranh chấp, đại diện Viện kiểm sát cho rằng tranh chấp các bên là tranh chấp đòi lại tài sản theo biên nhận nợ. Cách giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận B đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] “Biên nhận nợ” ngày 16/8/2015 thể hiện rõ nội dung các bên có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó, bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B. Bên nhận chuyển nhượng là bà Lâm Thị Tuyết S và bà Võ Kim H. Bà H ký xác nhận cùng với bà S về khoản nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 450 triệu đồng. Đây chính là căn cứ phát sinh nghĩa vụ dân sự được quy định tại khoản 1 Điều 275 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H và bà S phải trả cho bà B số tiền nêu trên là đúng pháp luật. Kháng cáo của bà H là không có cơ sở xem xét. Trong nghĩa vụ trả tiền nêu trên, biên nhận không thể hiện nghĩa vụ tương ứng nên xác định nghĩa vụ trả tiền là liên đới.

[3] Trong mối quan hệ giữa bà H với bà S, do bà S vắng mặt trong quá trình tố tụng, việc bà S đã chuyển nhượng các tài sản và hiện tại bà H phải chịu nghĩa vụ liên đới trả tiền cho bà B. Do đó, nếu cho rằng mình bị thiệt hại và cũng như chưa được giải quyết quyền lợi trong mối quan hệ với bà S thì bà H có quyền khởi kiện thành vụ án khác.

[4] Bản án sơ thẩm tuyên về thời điểm tính nghĩa vụ trả lãi là chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ ngày 11/10/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp. Cụ thể trong trường hợp này cần tuyên thời điểm tính lãi là kể từ ngày xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, do nguyên đơn không kháng cáo về vấn đề này nên cần tuyên từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí. Tương tự, án phí dân sự sơ thẩm, bà H cũng không phải chịu nên có điều chỉnh về án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Lâm Thị Tuyết S và bà Võ Kim H trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lâm Thị Tuyết S phải chịu 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng).

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.600.000 đồng theo biên lai thu số 0002228 ngày 10/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9

Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND. TP. Cần Thơ;
- TAND quận B;
- Chi cục THADS quận B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Chế Linh**