

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 184/2023/DS-PT

Ngày: 26-9-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng Dân sự vay tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 265/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2023/QĐ-PT ngày 19/9/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hồng T, sinh năm: 1978; cư trú tại số 221/19 đường L, phường L thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Anh Phạm Minh V, sinh năm: 1994; địa chỉ: thôn 6, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 544, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Phạm Thị Q chứng thực ngày 09/02/2023); có mặt.

Bị đơn: Bà Ka D, sinh năm: 1962; cư trú tại số 21, thôn H, xã B, huyện D, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Hồng T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 03/12/2022 của Bà Phạm Thị Hồng T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng giai đoạn sơ thẩm của Anh Phạm Minh V, người đại diện theo ủy quyền của bà T, thì: Ngày 31/8/2023 bà T và Bà Ka D có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 399, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện D, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận 400.000.000đ, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Sau khi ký hợp đồng bà T đã thanh toán cho Bà Ka D số tiền 400.000.000đ và có ký thêm hợp đồng cho thuê nhà với Bà Ka D, thời gian thuê là 02 tháng, nếu có nhu cầu có thể gia hạn, tuy nhiên đến nay bà Dèm vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho bà T. Ngoài ra ngày 05/9/2022 Bà Ka D có vay của bà T số tiền 400.000.000đ, mục đích vay để mua vườn, thời hạn vay là 02 tháng, lãi suất thỏa thuận bằng lời nói, tuy nhiên đến nay Bà Ka D không trả mặc dù bà T đã yêu cầu nhiều lần.

Do đó nay bà T có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và Bà Ka D ngày 31/8/2022, buộc Bà Ka D trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 400.000.000đ.

+ Buộc Bà Ka D trả lại số tiền nợ gốc 400.000.000đ.

Tổng cộng là 800.000.000đ.

- Theo lời trình bày của ông Đinh Văn S, người đại diện theo ủy quyền của Bà Ka D, thì: Do có nhu cầu vay tiền, Bà Ka D được bà Ka Nhẫn giới thiệu gặp Bà Phạm Thị Hồng T. Sau khi đặt vấn đề vay tiền thì bà T yêu cầu phải có tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Bà Ka D cung cấp cho bà T trích lục bản đồ thửa đất, vì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngày 31/8/2022 bà T lập sẵn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó trong hợp đồng ghi Bà Ka D chuyển nhượng lô đất có diện tích 1.313,1m² thuộc thửa 399, tờ bản đồ số 24 xã B, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi đưa cho Bà Ka D ký thì bà T không giao tiền, đất thì bà Dèm và gia đình vẫn đang quản lý. Nay bà T yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì bà đồng ý nhưng không đồng ý trả 400.000.000đ như bà T yêu cầu.

Đối với hợp đồng vay tiền lập ngày 05/09/2022 thì Bà Ka D được bà T đưa đến Văn phòng công chứng Trần Văn Thanh để ký như đã thỏa thuận. Khi đến Văn phòng công chứng bà T yêu cầu lập hợp đồng vay tiền với nội dung Bà Ka D vay số tiền 400.000.000đ, lãi thỏa thuận, thời hạn vay là 02 tháng và việc giao tiền hai bên tự thỏa thuận, thực hiện ngoài sự chứng kiến của công chứng viên và tự chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng và được công chứng thì bà T không giao tiền tại Văn phòng công chứng mà đưa Bà

Ka D ra ngoài quán cà phê ngồi. Tại quán cà phê bà T giao cho Bà Ka D số tiền 275.000.000đ, số tiền còn lại 125.000.000đ là không giao mà cất tiền lãi trước, thực tế Bà Ka D chỉ nhận của bà T số tiền 275.000.000đ. Nay Bà Ka D chỉ đồng ý trả số tiền 275.000.000đ, đồng ý trả lãi từ ngày 05/11/2022 đến nay với mức lãi suất 0,83%/ tháng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 57/2023/DS-ST ngày 26/7/2023; Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị Hồng T về việc “Tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với Bà Ka D.

Buộc Bà Ka D có trách nhiệm thanh toán cho Bà Phạm Thị Hồng T số tiền 275.000.000đ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2022 giữa Bà Phạm Thị Hồng T và Bà Ka D là vô hiệu.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị Hồng T về việc yêu cầu Bà Ka D thanh toán số tiền 125.000.000đ còn lại và số tiền sang nhượng đất là 400.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/8/2023 Bà Phạm Thị Hồng T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Anh Phạm Minh V, người đại diện theo ủy quyền của Bà Phạm Thị Hồng T, rút kháng cáo đối với việc giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Tòa án cấp sơ thẩm; giữ nguyên kháng cáo đối với phần giải quyết “Tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản”.

Bà Ka D đồng ý trả lại cho bà T số tiền 400.000.000đ đã vay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị chấp nhận việc rút kháng cáo đối với phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần này; sửa Bản án sơ thẩm về việc giải quyết “Tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản”, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc Bà Ka D đồng ý trả cho bà T số tiền 400.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa Bà Phạm Thị Hồng T và Bà Ka D có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Do cho rằng trong quá trình thực hiện hợp Bà Ka D vi phạm các nội dung đã thỏa thuận nên nay bà T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2022, buộc Bà Ka D phải trả lại số tiền 400.000.000đ nhận chuyển nhượng và 400.000.000đ tiền nợ gốc; Bà Ka D không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của Bà Phạm Thị Hồng T là Anh Phạm Minh V rút kháng cáo đối với phần giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, xét việc rút kháng cáo của anh V là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật nên cần chấp nhận; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc giải quyết tranh chấp vừa nêu.

Đối với số tiền vay 400.000.000đ thì Bà Ka D đồng ý trả cho bà T; xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cần chấp nhận và sửa Bản án sơ thẩm về việc giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản*”; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về án phí:

Bà T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận về việc kiện đòi lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000đ (400.000.000đ x 5%).

Lẽ ra nên Bà Ka D phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí Dân sự có giá ngạch tương ứng với số tiền vay phải trả cho nguyên đơn là 20.000.000đ (400.000.000đ x 5%).

Tuy nhiên Bà Ka D, sinh năm: 1962, tính đến thời điểm xét xử thì đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi số 39/2009/QH12; có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/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 lệ phí Tòa án; miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 298, Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 463, 464, 468, 470, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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 lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận việc rút kháng cáo của Bà Phạm Thị Hồng T đối với phần giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần này.

Phần quyết định của Bản án sơ thẩm về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của Bà Phạm Thị Hồng T có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra Bản án này.

2. Chấp nhận kháng cáo của Bà Phạm Thị Hồng T đối với phần giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng Dân sự vay tài sản*”, sửa Bản án sơ thẩm; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Bà Ka D có trách nhiệm trả lại cho Bà Phạm Thị Hồng T số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Hồng T phải chịu 20.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 18.298.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007028 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D, tỉnh Lâm Đồng và 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002391 ngày 17/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Bà T còn phải nộp số tiền 1.402.000đ.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho Bà Ka D.

- Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Hồng T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án 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 các 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện D (01);
- Chi cục THADS huyện D (01);
- Đường sự (02);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch