TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 05/2019/DS-PT.
Ngày 13 -3-2019.
"V/v tranh chấp đòi tiền góp mua đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vương

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Thắng.

Bà Phạm Thị Hương Giang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh Ông Phạm Công Đông, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 13 tháng 3 năm 2019 tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2018/TLPT-DS, ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc *"V/v tranh chấp đòi tiền góp mua đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DSST, ngày 28 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2019 /QĐPT, ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T

Địa chỉ : phường H, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thúy H

Địa chỉ: phường H, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt tại phiên tòa.

3. Người làm chứng: anh N. P. L

Địa chỉ: phường V, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, vắng mặt.

4. Người kháng cáo chị Nguyễn Thúy H

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 11/11/2016, bà và chị Nguyễn Thúy H cùng mua chung ô đất số B13, lô 32, khu đô thị mới Cao Xanh, Hà Khánh B, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long,

tỉnh Quảng Ninh của bà T. T. L với giá là 1.870.000.000đ (Một tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng). Sau đó, chị H đề nghị mua cả lô đất này và đồng ý trả lại cho bà số tiền đã góp mua đất là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Chị H đã viết cam kết nhận trả tiền cho bà vào ngày 24 tháng 11 năm 2016, hẹn trong thời gian 01 tháng sẽ trả tiền xong. Sau đó, chị H đã tự động chuyển quyền sử dụng đất cho em trai là N. P. Lvà đem thế chấp vào ngân hàng để vay tiền. Bà T đã nhiều lần đến đòi chị H phải trả cho bà số tiền trên, nhưng chị H cố tình dây dưa khất lần không chịu trả. Tại phiên tòa, bà T đề nghị Hội đồng xét xử buộc chị H phải trả cho bà số tiền nợ gốc là 700.000.000đ và số tiền lãi trong thời gian 20 tháng (từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 9 năm 2018) với lãi suất 9% một năm cụ thể là: 700.000.000đ x 9%/năm x 20 tháng = 105.000.000 đồng. Tổng cộng là 805.000.000đ (Tám trăm linh năm triệu đồng).

Chị Nguyễn Thúy H vắng mặt tại phiên tòa, theo bản tự khai và các phiên hòa giải bị đơn chị H trình bày:

Chị và bà Nguyễn Thị T là người quen biết từ lâu, ngày 11/11/2016 có chung nhau mua ô đất số B13, lô 32 khu đô thị mới Cao xanh, Hà khánh B, thuộc phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh với số tiền 1.870.000.000đ (Một tỉ tám trăm bảy mươi triệu đồng chẵn). Trong đó, bà T góp 600.000.000 đồng và chị nợ bà T 100.000.000 đồng tổng cộng là 700.000000 đồng. Nhưng sau đó bà T rút không mua đất nữa, nên chị mua cả mảnh đất đó và có viết giấy cam kết nhận và trả nợ cho bà T. Một mình chị mua đất nên phải vay tiền cá nhân với lãi suất cao, để trả tiền đất cho bà L ; sau đó chị phải thế chấp ô đất này tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng vay tổng cộng 2.020.000.000đ (Hai tỷ không trăm hai mươi triệu đồng) để trả nợ. Hiện nay, chị không còn khả năng trả nợ cho bà T ngay một lúc, nên chị sẽ trả dần cho bà T sau.

Người làm chứng anh N. P. L trình bày: tháng 11/2017, anh được bà Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thúy H nhờ đứng tên mảnh đất ô 32 lô 13 tại khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Mảnh đất này do bà T và chị Nguyễn Thúy H mua chung, vì bà T không vay được tiền ngân hàng và chị H đang trong giai đoạn ly hôn, nên không đứng tên tài sản; đến tháng 03 năm 2018, chị H bán mảnh đất trên lại nhờ anh đi ký các thủ tục bán đất này cho người khác.

Với nội dung trên, tại bản án số 17/2018/DSST ngày 28/9/2018, đã Quyết định: Chấp nhận yêu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đòi trả tiền đối với chị Nguyễn Thúy H. Buộc chị Nguyễn Thúy H phải trả cho bà Nguyễn Thị T tổng số tiền là 805.000.000đ (Tám trăm linh năm triệu đồng chẵn). Trong đó, tiền gốc là 700.000.000 đồng, tiền lãi 105.000.000 đồng.

Về án phí: Chị Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 36.150.000đ án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.500.000đ.

Ngày 12/10/2018, chị Nguyễn Thúy H kháng cáo cho rằng: Bản án sơ thẩm là không thỏa đáng, vì: số tiền 700.000.000đ là bà T góp mua đất chung, chị không vay bà T; Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi và buộc chị phải trả tiền lãi cho bà T là không có căn cứ; Bìa đỏ mảnh đất B13, ô 32 Hà Khánh B hiện do bà T đang giữ và hai bên thỏa thuận khi nào có người mua sẽ thỏa thuận bán và chia vốn góp cho từng người.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Chị Nguyễn Thúy H có quan điểm kháng cáo không chấp nhận bản án sơ thẩm, không chịu án phí vì hai bên đã tự thỏa thuận giải quyết xong, bà T chi thêm tiền để lấy cả ô đất, trong đó có đối trừ số tiền 700.000.000đ của bà T góp mua đất và ngày 13/12/2018 đã chuyển nhượng mảnh đất này cho con gái của bà T là chị Nguyễn Thị Thùy D.

Bà Nguyễn Thị T có quan điểm: hai bên đã tự thỏa thuận giải quyết xong như chị H trình bày. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; về án phí đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật vì các đương sự không thỏa thuận được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thúy H làm trong thời hạn luật định và hợp lệ, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Anh N. P. L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ, nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thúy H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: ngày 11/11/2016, bà Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thúy H cùng mua chung ô đất số B13, lô 32, khu đô thị mới Cao Xanh - Hà Khánh B, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh của bà T. T. L (*GCNQSDĐ số BD 408009, do UBND tp Hạ Long cấp ngày 12/5/2011 mang tên Nguyễn Thanh H – Nguyễn Thị Phương T, chuyển nhượng cho bà T. T. L ngày 19/9/2012*), với giá là 1.870.000.000 đ; trong đó bà Nguyễn Thị T góp 600.000.000đ, chị Nguyễn Thúy H góp 1.270.000.000đ, và cùng thống nhất nhờ anh N. P. L đứng tên. Nhưng sau đó, do bà T không mua nữa, nên chị H đã mua cả ô đất đó và ngày 24/11/2016 viết Giấy cam kết nhận và trả nợ cho bà Th, với nội dung nhận nợ bà T số tiền 700.000.000đ và hẹn sau khi thế chấp ô đất vay được tiền Ngân hàng sẽ trả cho bà T. (Trong đó, gồm 600.000.000đ là tiền bà T góp mua đất và 100.000.000đ là tiền chị H nợ bà T trước đó). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên,

trước khi xét xử sơ thẩm (ngày 28/9/2018), các bên đã tự thỏa thuận bà T chi thêm tiền để được toàn quyền sử dụng ô đất, diễn biến cụ thể như sau: tháng 3/2018, chị H đã nhờ anh L đứng tên GCNQSDĐ và đã bán ô đất trên cho chị Nguyễn Thị Lan H (*trú tại phường H, thành phố Hạ Long*) với giá 2.093.000.000đ. Nhưng do vướng mắc trong quá trình chuyển nhượng, nên chị H và bà T đã thỏa thuận bà T sẽ mua lại toàn bộ ô đất trên và trả cho chị H số tiền là 2.093.000.000đ + 41.000.000đ tiền lãi = 2.134.000.000đ; (*Thể hiện bằng việc ngày 04/6/2018, bà T trả cho anh L số tiền 2.134.000.000đ, để anh L trả cho chị H và bà T đã nhận lại GCNQSDĐ*); Tiếp đó, sau khi xét xử sơ thẩm bà T chấp thuận đối trừ với chị H số tiền 700.000.000đ (*là số tiền mà bà T đã góp và chị H đã nhận nợ ngày 24/11/2016*) và trả thêm cho chị H 100.000.000đ, để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh L, cho chị Nguyễn Thị Thùy D (*là con gái bà T*). Ngày 13/12/2018, anh N. P. L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng (*có Công chứng*) thửa đất số B13 lô 32, khu đô thị mới Cao Xanh – Hà Khánh B, phường Hà Khánh, cho chị Nguyễn Thị Thùy D.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, buộc chị Nguyễn Thúy H phải trả số tiền 805.000.000đ (*Trong đó, tiền gốc là 700.000.000 đồng, tiền lãi 105.000.000 đồng*) là không còn căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thúy H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, về việc buộc chị H phải trả bà số tiền 700.000.000đ và tiền lãi phát sinh.

Về án phí: Vì không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng do bà T là người cao tuổi (*Bà T sinh ngày 01/6/1957 - thuộc diện được miễn tiền án phí*) và đã có đơn xin miễn tiền án phí, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định miễn tiền án phí cho bà T.

Vì chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, nên chị Nguyễn Thúy H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 378 Bộ luật Dân sự Điều 2 Luật Người cao tuổi; Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/20126 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn chị Nguyễn Thúy H.

Sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, về việc buộc chị Nguyễn Thúy H phải trả số tiền 805.000.000đ (Tám trăm linh năm triệu đồng). Trong đó tiền gốc là 700.000.000đ, tiền lãi là 105.000.000đ.

Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Th phải chịu 36.150.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được miễn. Trả lại bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0002425 ngày 02/01/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

Chị Nguyễn Thúy H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại chị Nguyễn Thúy H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2018/0000299 ngày 18/10/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP Hạ Long;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Vương