

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **66/2019/DS-PT**

Ngày: 06/3/2019

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Em**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Sâm Hương**

Ông Lê Thanh Toàn

Thư ký phiên tòa: Bà **Huỳnh Hoàng Phương** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Trần Minh Hoàng** - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Trong ngày 06 tháng 3 năm 2019 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2019/TLPT – DS ngày 08 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 175/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2019/QĐ - PT ngày 22 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn A, sinh năm 1970; (có mặt)

1.2. Bà Đinh Thị C, sinh năm 1974; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, Xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1962; (vắng mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Phạm Văn T, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Chị Phạm Thị S, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 9, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị N, sinh năm 1964.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Nguyên đơn ông Trần Văn A và bà Đinh Thị C trình bày:*

Vào ngày 15/02 âm lịch năm 2015, ông A, bà C cùng gia đình ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị N, anh Phạm Văn T và chị Phạm Thị S lập tờ sang nhượng đất, nội dung thỏa thuận, gia đình ông D chuyển nhượng phần đất diện tích 1.538m² thuộc thửa đất số 63, diện tích 2.591m² và thửa đất số 66, diện tích 485m², tọa lạc tại Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông D đại diện hộ đứng tên với giá 200.000.000 đồng, nếu đến tháng 02 năm 2017 gia đình ông D có ý định chuộc lại thì ông A, bà C cũng đồng ý và tính lãi suất theo quy định của ngân hàng nhà nước, quá hạn không chuộc thì phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông A, bà C, có xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 03/6/2015, nhưng đến nay gia đình ông D không sang tên chuyển quyền phần diện tích đất nêu trên cho ông A, bà C. Ngoài ra, vào ngày 15/01/2016 âm lịch ông A, bà C cho bà N ông D, anh T vay 74.000.000 đồng có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1337 thuộc thửa đất số 63, diện tích 2.591 m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/1998 do ông Phạm Văn D đại diện hộ gia đình đứng tên, các bên làm biên nhận thỏa thuận thời hạn trả là ngày 15/02/2017 âm lịch, tính theo mức lãi suất ngân hàng, nhiều lần ông A, bà C yêu cầu ông D, bà N trả nhưng đến nay không thực hiện.

Nay ông A, bà C yêu cầu tòa án giải quyết các yêu cầu sau: Hủy tờ sang nhượng đất ngày 15/02/2015 âm lịch có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 03/6/2015. Yêu cầu ông D, bà N, anh T, chị S liên đới trả số tiền 200.000.000 đồng và yêu cầu ông D, bà N liên đới trả số tiền 74.000.000 đồng. Rút yêu cầu về tính lãi suất đối với số tiền trên. Ông A, bà C trả lại cho ông D, bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1337 thuộc thửa đất số 63, diện tích 2.591m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/1998 do ông Phạm Văn D đại diện hộ gia đình đứng tên ngay khi ông D, bà N trả tiền xong.

** Bị đơn ông Phạm Văn D đã được tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án hợp lệ nhưng đến nay không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông A, bà C và vắng mặt không lý do.*

** Bị đơn bà Nguyễn Thị N đã được tòa án tổng đạt giấy triệu tập họp lệ mời xét xử nhưng vắng mặt không lý do, theo biên bản ghi lời khai ngày 31/7/2018 bà Nhị trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông A, bà C về tờ sang nhượng đất ngày 15/02/2015 âm lịch, bà cũng đồng ý hủy tờ sang nhượng này và đồng ý trả*

lại 200.000.000 đồng làm một lần, không đồng ý trả lãi. Đối với số tiền 74.000.000 đồng bà xác định đây là nợ hui, bà đồng ý trả vốn nhưng không đồng ý trả lãi, do hoàn cảnh khó khăn bà xin trả theo mùa vụ, mỗi vụ mùa bà trả 2.000.000 đồng đến khi xong nợ.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn T và chị Phạm Thị S đã được tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án hợp lệ nhưng đến nay không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông A, bà C và vắng mặt không lý do.*

Bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 227, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 423, Điều 427, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500 của Bộ luật dân sự;

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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A và bà Đinh Thị C.

- Hủy tờ sang nhượng đất giữa ông Trần Văn A, Đinh Thị C, Phạm Văn D, Nguyễn Thị N, Phạm Văn T, Phạm Thị S vào ngày 15/02/2015 âm lịch có xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 03/6/2015.

- Buộc ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị N, anh Phạm Văn T và chị Phạm Thị S liên đới trả cho ông A, bà C số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) trả làm một lần.

- Buộc ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị N liên đới trả cho ông A, bà C số tiền 74.000.000 đồng (bảy mươi bốn triệu đồng) làm một lần.

- Ông A, bà C có nghĩa vụ trả lại cho ông D, bà N, một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1337 thuộc thửa đất số 63, diện tích 2.591m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/1998 do ông Phạm Văn D đại diện hộ gia đình đứng tên.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi suất số tiền 200.000.00 đồng từ ngày 15/02/2015 âm lịch và số tiền 74.000.000 đồng tính từ ngày 15/01/2016 âm lịch cho đến ngày xét xử.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, bị đơn Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh

Tiền Giang xem xét cho trả dần số tiền 200.000.000 đồng tiền vay và 74.000.000 đồng tiền hụi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét cho bà trả dần số tiền 200.000.000 đồng và trả dần số tiền 74.000.000 đồng mỗi năm 50.000.000 đồng. Nguyên đơn không đồng ý.

Hai bên đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, không được nguyên đơn chấp nhận nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N là trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí là đúng với quy định tại Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện C giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện C xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” là đúng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về tố tụng: Ông Phạm Văn D, anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị S được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 vắng mặt không lý do căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng xử vắng mặt ông D, anh T, chị S.

[5] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu kháng cáo của bà N Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 15/02 âm lịch năm 2015 ông A, bà C cùng gia đình ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị N, anh Phạm Văn T và chị Phạm Thị S lập tờ sang nhượng đất, nội dung thỏa thuận, gia đình ông D chuyển nhượng phần đất diện tích 1.538m² thuộc thửa đất số 63, diện tích 2.591m² và thửa đất số 66, diện tích 485m², tọa lạc tại Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông D đại diện hộ đứng tên với giá 200.000.000 đồng, nếu đến tháng 02 năm 2017 gia đình ông D có ý định chuộc lại thì ông A, bà C cũng đồng ý và tính lãi suất theo quy định của ngân hàng nhà

nước, quá hạn không chuộc thì phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông A, bà C, có xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 03/6/2015, nhưng đến hạn gia đình ông D, bà N không sang tên chuyển quyền phần diện tích đất và cũng không trả tiền cho bà A. Như vậy căn cứ và tờ sang nhượng đất ngày 15/02/2015 âm lịch nêu trên thì ông D bà N đã vi phạm thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm hủy tờ sang nhượng đất giữa ông Trần Văn A, Đinh Thị C, Phạm Văn D, Nguyễn Thị N, Phạm Văn T, Phạm Thị S vào ngày 15/02/2015 âm lịch có xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 03/6/2015 và buộc hộ ông D trả cho bà A số tiền 200.000.000 đồng là có căn cứ.

Ngoài ra, vào ngày 15/01/2016 âm lịch ông A, bà C cho bà N ông D, anh T vay 74.000.000đ có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1337 thuộc thửa đất số 63, diện tích 2.591 m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/1998 do ông Phạm Văn D đại diện hộ gia đình đứng tên, các bên làm biên nhận thỏa thuận thời hạn trả là ngày 15/02/2017 âm lịch, nhưng ông D, bà N đến nay cũng không thực hiện là đã vi phạm thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D, bà N trả số tiền 74.000.000 đồng là có căn.

Bà N kháng cáo xin trả dần số tiền trên mỗi năm 50.000.000 đồng nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh và không được ông A, bà C đồng ý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí Dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm ông D, bà N và hộ ông D có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh gia đình khó khăn có chính quyền địa phương xác nhận nên giảm 50% án phí dân sự sơ thẩm theo qui định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 227, Điều 244, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 423, Điều 427, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500 của Bộ luật dân sự;

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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 175/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A và bà Đinh Thị C.

- Hủy tờ sang nhượng đất giữa ông Trần Văn A, Đinh Thị C, Phạm Văn D, Nguyễn Thị N, Phạm Văn T, Phạm Thị S vào ngày 15/02/2015 âm lịch có xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 03/6/2015.

- Buộc ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị N, anh Phạm Văn T và chị Phạm Thị S liên đới trả cho ông A, bà C số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Buộc ông Phạm Văn D và bà Nguyễn Thị N liên đới trả cho ông A, bà C số tiền 74.000.000 đồng (bảy mươi bốn triệu đồng).

Thời gian trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông A, bà C có nghĩa vụ trả lại cho ông D, bà N một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1337 thuộc thửa đất số 63, diện tích 2.591m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/1998 do ông Phạm Văn D đại diện hộ gia đình đứng tên.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi suất số tiền 200.000.00 đồng từ ngày 15/02/2015 âm lịch và số tiền 74.000.000 đồng tính từ ngày 15/01/2016 âm lịch cho đến ngày xét xử.

2/ Về án phí:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm, bà N đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 09367 ngày 22/10/2018 của Chi Cục thi hành án huyện C xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị N, anh Phạm văn T, chị Phạm Thị S phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

Ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 1.850.000 đồng.

Ông Trần Văn A và bà Đinh Thị C được nhận lại số tiền 6.850.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số: 08723 ngày 22/5/2018 và 08874 ngày 18/6/2018 của Chi Cục thi hành án huyện C.

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 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 thi hành ngay.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Kim Em