

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 36/2024/DS-PT

Ngày: 26-02-2024

V/v *Tranh chấp Hợp đồng mua
bán tài sản.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Bà Phạm Phong Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hà Trang và bà Vi Thị Yến - Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Phương Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và hợp đồng vay tài sản*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS – ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2023/QĐ-PT ngày 13/11/2023, thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 116/TB-TA ngày 05/12/2023 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2023/QĐ-PT ngày 09/01/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975; nơi cư trú: số nhà C, N, tổ I, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Bà Phạm Thị Thanh T1, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: 1 Ấ, thôn T, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (Có mặt.)

2. Bị đơn: Ông Phùng Thế Đ, sinh năm 1977; nơi cư trú: Thôn C, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận. (Có mặt.)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn : ông Ngô Trí V, sinh năm 1958. Địa chỉ cư trú: Khu phố A, phường P, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1951. Địa chỉ cư trú: Thôn C, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận. (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C: Bà Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1965; Địa chỉ cư trú: 15 - A Ấ, thôn T, Thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Có mặt).

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn N, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Thôn C, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

- Ông Hoàng Kim P, sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú: Thôn C, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Hồng Đ1, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Ấp X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

- Ông Phùng Văn N1, sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Thôn C, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

- Ông Phùng Văn H, sinh năm 2000; Thôn C, xã B, huyện T, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1979; Địa chỉ cư trú: số nhà C, N, tổ I, ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền của ông T - Bà Phạm Thị Thanh T1 trình bày:**

Ngày 01/11/2019 ông T vay của ông Phùng Thế Đ số tiền 1.000.000.000 đồng (sau đây viết tắt là đ); các bên thỏa thuận lãi suất 1,6%; thời hạn là 12 tháng. Để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản thì ông T và ông Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 499m², thửa 208, tờ bản đồ số 144, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS435066, ngày 28/10/2019. Trong giấy vay tiền các bên thỏa thuận nếu đến thời hạn mà ông T không trả tiền thì ông Đ được bán diện tích đất này để thu hồi số tiền nợ 1.000.000.000đ; nếu ông Đ tự ý bán thì sẽ trả lại cho ông T số tiền 400.000.000đ với điều kiện ông Đ bán theo giá thị trường.

Sau đó, đến tháng 8/2020 ông Đ tự ý đi cập nhật sang tên mà không được sự đồng ý của ông T. Đến tháng 12/2020 ông Đ tự ý bán diện tích đất này mà cũng không thông báo cho ông T được biết. Theo ông T giá trị trường tại thời điểm ông Đ sang nhượng là 1.659.900.000đ (căn cứ vào giá của Hội đồng định giá xác định). Sau khi ông Đ sang nhượng thì trừ đi số tiền nợ của ông T còn thiếu, ông Đ còn phải trả lại số tiền còn dư cho ông T. Nhưng ông Đ vẫn chiếm giữ nên gây thiệt hại về tài sản cho ông T.

Từ tháng 02/2020 đến tháng 8/2020 ông T đã trả tiền cho ông Đ số tiền 130.000.000đ và khi nhận tiền vay ông T trả trước cho ông Đ số tiền 62.000.000đ tiền lãi. Bà T1 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông T đã trả tiền lãi một năm cho ông Đ với tổng số tiền là 192.000.000đ với mức lãi suất 1,6%/tháng.

Sau khi ông Đ sang nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông T đã thế chấp với số tiền là 1.659.900.000đ. Ông Đ được quyền thu hồi lại số tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ. Số tiền còn lại là 659.000.000đ đáng lẽ ông Đ

phải trả cho ông T nhưng ông Đ chiếm giữ đến nay vẫn không trả cho ông T. Cho nên, ông T yêu cầu ông Đ phải trả lại số tiền 659.000.000đ và yêu cầu trả số tiền lãi chậm trả từ ngày 08/12/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 10%/năm. Tổng số tiền ông T yêu cầu trả lại là 881.313.253đ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T và ông Đ; người đại diện theo ủy quyền của ông T rút yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do diện tích đất đã sang nhượng cho ông Nguyễn N nên ông T không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng này.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị C — Người đại diện theo ủy quyền của bà C — Bà Phạm Thị Thanh T1 trình bày như sau:**

Do ông Đ cập nhật sang tên quyền sử dụng đất mà không thông báo cho ông T biết nên vào ngày 20/12/2020 ông Nguyễn N đã ngang nhiên cho người đến nhà ông T là nơi bà Nguyễn Thị C đang trực tiếp quản lý trong coi việc kinh doanh quán cà phê. Ông N yêu cầu bà C phải ra khỏi nhà và chiếm luôn nhà, tài sản của bà C. Việc này khiến bà C quá uất ức, buồn tủi cảm thấy uy tín danh dự của bà C bị ảnh hưởng. Đồng thời làm nặng thêm tình trạng bệnh tim và huyết áp của bà C nên bà C phải đi khám bệnh ở nhiều nơi. Ông Đ đã gây thiệt hại về tài sản và uy tín của bà C với bà con hàng xóm xung quanh làm mất uy tín với khách hàng khiến cơ hội kinh doanh của bà C không được thuận lợi. Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu ông Đ phải bồi thường thiệt hại về tài sản và tinh thần cho bà C với tổng số tiền là 87.000.000đ. Bao gồm:

- Chi phí tài sản trong quán cà phê bị mất: 50.000.000đ.
- Chi phí bị mất thu nhập ngày công lao động do không được tiếp tục kinh doanh trong 04 tháng: 12.000.000đ.
- Chi phí tổn thất tinh thần do bị đau buồn vì mất uy tín với khách hàng và làng xóm xung quanh: 20.000.000đ.
- Chi phí đi lại khám chữa bệnh vì ảnh hưởng tinh thần do bị chiếm nhà: 5.000.000đ.

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phùng Thế Đ - ông Ngô Trí V trình bày:**

Vào ngày 01/11/2019 ông Đ cho ông T vay số tiền 1.000.000.000đ; lãi suất thỏa thuận miệng với nhau là 3%/tháng, nhưng các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay tiền là 1,6%/tháng, thời hạn 12 tháng. Nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay các bên đã ký một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đôi với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 144; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 435066, ngày 28/10/2019. Ông Đ đã giao đủ số tiền 1.000.000.000đ; ông Đ giao trực tiếp cho ông T. Thời điểm vay tiền, các bên thỏa thuận: Trong trường hợp ông T không trả lãi đầy đủ theo thỏa thuận và đến hạn không trả tiền gốc thì ông Đ được quyền chuyển nhượng để thu hồi số tiền nợ vay là 1.000.000.000đ và tiền lãi. Sau khi vay tiền, ông T trả cho ông Đ lãi suất 3%/tháng. Thế nhưng, ông T trả cơ bản đúng thỏa thuận được 3/5 tháng. Sau đó, ông T không trả tiền lãi cho ông Đ theo thỏa thuận. Tổng số tiền lãi mà ông T đã trả cho ông Đ được số

tiền là 130.000.000đ. Đến tháng 9/2020 ông T không trả tiền lãi cho ông Đ nữa. Khi ông T không trả tiền lãi thì ông Đ đã nhiều lần liên lạc với ông T; gặp gia đình nhà ông T để vận động trả tiền lãi và tiền gốc nhưng ông T vẫn không thanh toán nên ông Đ đã sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn N trị giá 1.500.000.000đ để thu hồi số tiền nợ và còn dư lại là 110.000.000đ. Có nghĩa là thu số tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ; tiền lãi 3%/tháng X 13 tháng = 390.000.000đ (tổng cộng nợ lãi và nợ gốc là 1.390.000.000đ). Tiền sang nhượng đất là 1.500.000.000đ - 1.360.000.000đ (tiền nợ gốc + tiền lãi) = 110.000.000đ. ông Đ cho rằng giữa các bên không có thỏa thuận ông Đ phải trả lại số tiền còn dư sau khi sang nhượng quyền sử dụng đất nên ông Đ chiếm giữ để sử dụng vào mục đích cá nhân. Đối với số tiền 130.000.000đ mà ông T đã trả trong thời gian từ tháng 2/2020 đến tháng 8/2020 là 130.000.000đ ông Đ cũng không trả lại vì ông T vi phạm thỏa thuận giữa hai bên theo giấy vay tiền ngày 01/11/2019 nên ông Đ được quyền lấy số tiền này.

Ông T yêu cầu ông Đ phải trả lại số tiền là 881.313.253đ thì ông Đ không đồng ý. Vì ông Đ đã thực hiện theo đúng thỏa thuận và theo đúng quy định pháp luật. Khi ông T không thực hiện theo thỏa thuận, ông Đ làm thủ tục sang tên thì ông T đều biết nên ông Đ không có lỗi trong việc này. Cho nên, ông Đ không có trách nhiệm trả lại tiền cho ông T.

Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện yêu cầu ông Phùng Thế Đ phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền 87.000.000 đồng ông Đ không chấp nhận vì việc ông T vay tiền hay làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đồng đ không liên quan đến bà C.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Kim P trình bày:** vào năm 2019 giữa ông T và ông Đ có thỏa thuận vay tiền với nhau. Ông P biết ông T vay tiền của ông Đ số tiền 1.000.000 đ. Ông Đ nhờ ông P giao tiền cho ông T bằng chuyển khoản và đưa tiền mặt. Ông P xác nhận ông Đ đã giao đủ tiền một tỷ đồng cho ông T.

Tại thời điểm ông T và ông Đ vay tiền thì ông P là người viết giấy vay tiền giùm. Nội dung trong giấy vay tiền do ông T hướng dẫn. Sau khi viết xong ông Đ và ông T ký vào phía dưới giấy vay tiền. Số tiền ông Đ nhờ ông P đưa cho ông T là thuộc quyền sở hữu của ông Đ. Ông P không liên quan đến số tiền này. Ông P không yêu cầu gì và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng Đ1 trình bày:**

Trước đây, ông T có nhờ bà Đ1 chuyển tiền như sau:

- Ngày 18/6/2020 chuyển vào tài khoản số 4814205070540 P: 15.000.000đ.

- Ngày 25/02/2020 chuyển vào tài khoản số 4814205070540 P: 30.000.000đ.

Bà Đ1 đã chuyển tổng số tiền vào tài khoản ông Nhất l 45.000.000 đ ngoài ra không chuyển số tiền nào khác.

Số tiền này ông T nhờ bà Đ1 chuyển vào tài khoản của ông N1. Còn việc ông T nhờ chuyển tiền này nhằm mục đích gì thì bà Đ1 không biết. Số tiền này

thuộc quyền sở hữu của ông T. Bà Đ1 không liên quan gì đến số tiền này. Bà Đ1 chỉ là người chuyển giùm nên trong vụ án này bà Đ1 không có yêu cầu gì. Bà Đ1 xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị xét xử vắng mặt.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn N1 trình bày:**

Ông N1 và ông Phùng Thế Đ là anh em ruột với nhau. Do ông Đ không có tài khoản nên mượn tài khoản của ông N1 để ông T chuyển tiền cho ông Đ. Ông N1 không biết ông T chuyển tiền gì. Sau khi nhận được tiền ông N1 rút đưa cho ông Đ. Số tiền ông N1 nhận được là: Ngày 25/02/2020: 30.000.000 đ; ngày 05/6/2020: 20.000.000đ; ngày 03/8/2020: 15.000.000 đ. Tất cả số tiền này ông N1 đã đưa cho ông Đ. Ông N1 không liên quan đến nên không có yêu cầu gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Văn H trình bày:**

Ông H là con của ông Phùng Văn Đ2. Vào khoảng tháng 5 hoặc tháng 6/2020 ông H có nhận số tiền 15.000.000đ từ ông T chuyển khoản để trả tiền cho ông Đ2. Sau khi nhận được tiền thì ông H đã rút tiền đưa cho ông Đ2. Ông H chỉ là người nhận tiền giùm cho ông Đ2 nên không liên quan đến số tiền. Ông H không có yêu cầu gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn N trình bày:**

Do có quan hệ quen biết với ông Phùng Thế Đ nên sau khi biết ông Đ có nhu cầu bán diện tích đất có chiều ngang 10m, chiều dài 50m tại thôn C, xã B thì ông N đồng ý nhận sang nhượng. Các bên thỏa thuận giá sang nhượng là 1.700.000.000đ; ông Đ bớt cho ông N 20.000.000đ; số tiền còn lại là 1.680.000.000đ. Sau đó, các bên đến Văn phòng công chứng làm thủ tục sang nhượng và ông N đã giao đủ tiền cho ông Đ.

Sau khi được cập nhật sang tên cho ông Nguyễn N thì ông N đã sang nhượng lại cho con gái ruột là Nguyễn Thị H1 với số tiền 2.000.000.000đ. Việc ông T khởi kiện ông Đ thì các bên tự giải quyết với nhau. Ông N không liên quan đến nên không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 26; khoản 1 điều 35, các Điều 147, 229, 271, 273; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Các Điều 158, 163, 164, 166; Các Điều 584, 585, 586, 589, 590 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày ký vào ngày 30/10/2019 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phùng Thế

Đổi với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 144, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cs 435066, cấp ngày 28/10/2019.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Phùng Thế Đ trả lại số tiền đang chiếm giữ.

Buộc ông Phùng Thế Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T tổng số tiền là: 724.314.351 đ (bảy trăm hai mươi bốn triệu; ba trăm mười bốn ngàn, ba trăm năm mươi một đồng). Trong đó, tiền bán đất còn dư sau khi trừ tiền nợ gốc là 578.166.667đ; tiền lãi chậm trả: 146.147.684đ.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc buộc ông Phùng Thế Đ phải bồi thường thiệt hại về tài sản và tổn thất tinh thần là 87.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/6/2023, ông Phùng Thế Đ nộp đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm tại Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 27/6/2023 ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét tính lại tiền lại theo mức 3% như nguyên đơn đã thừa nhận trong đơn khởi kiện. Tính lại giá bán đất của bị đơn là 1.400.000.000 đồng vì phải khấu trừ chi phí hợp lý khi sang tên cho người mua.

- Nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 724.314.351 đồng. Trong đó, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn dư sau khi trừ tiền nợ gốc là 578.166.667đ; tiền lãi chậm trả từ ngày 09/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 146.147.684đ. Nội dung tuyên này là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo bản án nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để làm thay đổi nội dung vụ án. Bản án sơ thẩm đã tuyên có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử : không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh. Tại phiên tòa bị đơn rút lại kháng cáo nên đình chỉ xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (HĐXX) cấp phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là về hợp đồng vay tài sản và việc xử lý tài sản bảo đảm cho việc trả nợ hợp đồng vay tài sản. Giữa nguyên đơn và bị

đơn đều thừa nhận tự nguyện tham gia thực hiện hai giao dịch bằng văn bản: giấy vay tiền ngày 01/11/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 30/10/2019. Đây là các giao dịch có thật do các bên tự nguyện giao dịch. Theo đó ngày 01/11/2019 ông T vay ông Phùng Thế Đ số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng); lãi suất 1,6%/tháng và thời gian vay 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay này, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký vào ngày 30/10/2019 đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 144, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 435066, cấp ngày 28/10/2019. Các bên thỏa thuận trả lãi theo tháng; nếu 02 tháng không trả lãi thì ông Đ sang nhượng để thu hồi số tiền 1.000.000.000 đồng; nếu ông Đ tự ý sang nhượng thì phải trả thêm cho ông T số tiền 400.000.000đ theo giá thị trường; nếu sau 12 tháng ông T không hoàn trả thì ông Đ được bán với số tiền là 1.000.000.000đ. Khi đến hết thời hạn ông T không trả tiền cho ông Đ thì ông Đ được bán thửa đất số 208 để thu hồi số tiền nợ. Do đó, khi đến thời điểm ngày 08/12/2020 ông T không trả tiền nợ vay theo thỏa thuận nên ông Đ sang nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 144, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 435066, cấp ngày 28/10/2019 cho ông Nguyễn N để thu hồi số tiền nợ gốc là 1.000.000.000đ.

[2] Như vậy, việc ông Đ chuyển nhượng lại diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn N để thu hồi số tiền đã cho vay là phù hợp với nội dung các bên đã thỏa thuận. Sau khi bán tài sản bảo đảm thu hồi nợ và tiền lãi thì số tiền còn lại khi xử lý tài sản thì thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 724.314.351 đồng. Trong đó, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn dư sau khi trừ tiền nợ gốc là 578.166.667 đồng ; tiền lãi chậm trả từ ngày 09/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 146.147.684 đồng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn cho rằng cần tính lãi suất là mức 3% theo thừa nhận tại đơn khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX thấy rằng mặc dù tại trang 2 của đơn khởi kiện nguyên đơn ghi lãi suất bên ngoài là 3% nhưng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc nguyên đơn không thừa nhận tính lãi suất ngoài là 3% nên không có căn cứ nào khác để xác định lãi suất tiền vay giữa các bên tại giấy vay tiền ngày 01/11/2019. Về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác bị đơn đề nghị tính 1.400.000.000 đồng là không có căn cứ xem xét. Bởi vì tại bản khai của ông Nguyễn N đã xác định đã mua đất giá 1.700.000.000 đồng, bớt chi phí là 20.000.000 đồng, cấp sơ thẩm tính giá chuyển nhượng theo yêu cầu của nguyên đơn là 1.659.900.000 đồng là có lợi cho bị đơn.

[4] Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã được HĐXX tạo điều kiện để được hòa giải và người kháng cáo không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới nên HĐXX cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Do đó, căn cứ nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự và quy định tại khoản 1 Điều 430 của Bộ luật dân sự thì Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở.

[5] Từ nhận định trên, xét thấy, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp, kháng cáo của bị đơn ông Phùng Thế Đ, không có căn cứ để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận và HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không được chấp nhận và nguyên đơn rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1.Căn cứ : Điều 289, khoản 1, khoản 5 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đình chỉ phần kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

2. Căn cứ:

- Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 158, 163, 164, 166; Các Điều 584, 585, 586, 589, 590 Bộ luật dân sự ;

- Căn cứ vào khoản 1, 4 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

3.Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Phùng Thế Đ trả lại số tiền đang chiếm giữ.

Buộc ông Phùng Thế Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T tổng số tiền là: 724.314.351đ (bảy trăm hai mươi bốn triệu ba trăm mười bốn ngàn ba trăm năm mươi một đồng). Trong đó, tiền bán đất còn dư sau khi trừ tiền nợ gốc là 578.166.667đ; tiền lãi chậm trả: 146.147.684đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/6/2023) 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải nộp 7.850.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là 23.595.000đ tại biên lai số 0004663, ngày 31/3/2021. Ông T được hoàn trả lại số tiền còn dư là 15.745.000đ.

Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ tại biên lai số 0007395, ngày 22/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

Buộc ông Phùng Thế Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 32.973.000đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0016198 ngày 05/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh. Ông Phùng Thế Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 00161987 ngày 05/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh .

5. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/02/2024).

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện TL
- VKSND huyện TL;
- Chi cục THADS huyện TL;
- Các đương sự;
- Công TTĐT TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Lê Phương