

Bản án số: **244/2017/DS-PT**
Ngày: 19-12-2017
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 TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Sơn**

Bà **Phạm Thị Hồng Vân**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Đặng Thị Châu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2017/TLPT-DS ngày 31-10-2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 254/2017/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 593 Tổ 15, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

- Bị đơn: Anh **Phan Văn X**, sinh năm 1979 (Có mặt);

Chị **Phạm Thị T**, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Nhà số 12, Tổ 15, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị **Đặng Thị B**, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số 593 Tổ 15, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị Đặng Thị B: Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số 593 Tổ 15, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 11-12-2017).

- Người kháng cáo: Bị đơn anh Phan Văn X.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2017 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của chị Đặng Thị B là anh Nguyễn Thanh T trình bày:

Khoảng tháng 5 năm 2016 anh T cho anh X vay 70.000.000 đồng mục đích để anh X trả nợ cho anh Lê Trọng Y, không tính lãi. Khi anh T trả tiền cho anh Y thì anh Y đưa lại cho anh T tờ giấy viết tay đề “Giấy vay tiền - ngày 01 tháng 11 năm 2015” nội dung anh X vay của anh Y 80.000.000 đồng và một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng X đứng tên. Đến ngày 05-6-2016 anh X vay tiếp của anh T số tiền 100.000.000 đồng mục đích để mua 02 công đất đã trồng nhãn, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất là 2,5%/tháng, hai bên có đến Văn phòng ấp T, xã T để nhờ Trưởng ấp viết giấy tay “Giấy bán đất” để bảo đảm.

Đến tháng 11 năm 2016 thì anh Y có đơn thừa anh X tại Ủy ban nhân dân xã T, nội dung vợ chồng anh X đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho anh Y ngày 14-10-2015 tại Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền C để bảo đảm cho khoản tiền vay 120.000.000 đồng, anh T đã thay anh X trả số tiền 70.000.000 đồng nêu trên, nên anh Y yêu cầu anh X trả số tiền nợ 50.000.000 đồng còn lại. Ngày 23-12-2016, tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền C, anh Y giảm cho anh X số tiền 12.000.000 đồng và anh T đã thay anh X trả cho anh Y số tiền 38.000.000 đồng; tổng cộng số tiền anh T thay anh X trả nợ cho anh Y là 108.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng anh X hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với anh Y; vợ chồng anh X lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng anh T diện tích đất 272 m², tọa lạc tại thửa số 240, tờ bản đồ số 21 xã T, huyện D.

Nay anh T yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2910 quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/12/2016 tại Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền C, thửa đất số 240, tờ bản đồ số 21, diện tích 272m² tại ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu anh X và chị T giao cho anh căn nhà cất trên diện tích đất này và trả thêm cho anh số tiền 28.000.000 đồng. Trường hợp anh X không đồng ý lưu thông hợp đồng thì anh yêu cầu anh X và chị T phải trả lại cho

vợ chồng anh tiền vay gốc 208.000.000 đồng và tiền lãi tính theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, người đại diện hợp pháp của chị Phạm Thị T là anh Phan Văn X trình bày:

Trước khi anh vay tiền của anh T, vợ chồng anh đã vay tiền của anh Y vào tháng 10 và tháng 11 năm 2014 tổng cộng 120.000.000 đồng, anh có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Y để bảo đảm tiền vay. Sau đó anh vay tiền của anh T để trả nợ cho anh Y lần đầu là 70.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Y, ngày 23-12-2016 tại Văn phòng Công chứng Kiêu Thị Huyền C, anh Y giảm cho anh số tiền 12.000.000 đồng và anh T đã trả cho anh Y số tiền 38.000.000 đồng, tổng cộng anh T đã thay anh trả cho anh Y số tiền 108.000.000 đồng, cùng ngày 23-12-2016 vợ chồng anh lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng anh T.

Nay anh không đồng ý yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giao kết ngày 23-12-2016, anh đồng ý trả lại cho anh T số tiền 108.000.000 đồng anh vay để trả cho anh Y. Riêng đối với khoản vay 100.000.000 đồng làm giấy vay ngày 05 tháng 6 năm 2016 anh không đồng ý trả nợ.

Tại bản án sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 129, 136, 137, 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thanh T, chị Đặng Thị B yêu cầu anh Phan Văn X, chị Phạm Thị T lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng anh Phan Văn X, chị Phạm Thị T với bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Thanh T, chị Đặng Thị B số công chứng 2910, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-12-2016 tại Văn phòng Công chứng Kiêu Thị Huyền C, diện tích 272 m², thửa đất số 240, tờ bản đồ số 21 (theo bản đồ địa chính thửa đất số 38, tờ bản đồ số 59), tại ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo.

Anh Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho anh Phan Văn X và chị Phạm Thị T 01 (Một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) số phát hành BD 833175, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01349 do Ủy ban

nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26-4-2011, diện tích 272 m², thửa đất số 240, tờ bản đồ số 21 do anh Phan Văn X và chị Phạm Thị T đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận hợp đồng vay tài sản giữa bên cho vay anh Nguyễn Thanh T, chị Đặng Thị B với bên vay anh Phan Văn X, chị Phạm Thị T ngày 05-6-2016 và ngày 23-12-2016 có hiệu lực.

Buộc anh X chị T có nghĩa vụ trả nợ cho anh T chị B số tiền 236.329.000 (Hai trăm ba mươi sáu triệu ba trăm hai mươi chín nghìn) đồng; trong đó gồm tiền gốc 208.000.000 đồng và lãi 28.329.000 đồng.

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

Ngày 03-10-2017, anh Phan Văn X kháng cáo không đồng ý trả cho anh Nguyễn Thanh T số tiền vay 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, với lý do anh không nhận số tiền này.

Ngày 19-10-2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 28/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19-10-2017 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Văn X, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Phan Văn X thì thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh X, anh T đều trình bày thống nhất các bên ký “Giấy bán đất” lập ngày 05-6-2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23-12-2016 để đảm bảo các khoản vay của anh T thay anh X trả cho anh Y, do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23-12-2016 giữa anh Phan Văn X, chị Phạm Thị T và anh Nguyễn Thanh T, chị Đặng Thị B vô hiệu do giả tạo và giải quyết đối với hợp đồng vay tài sản bị che giấu là có căn cứ.

Anh X kháng cáo không đồng ý trả số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng theo Giấy bán đất lập ngày 05-6-2016 thì thấy rằng: Vợ chồng anh X chị T thừa nhận có ký họ tên vào “Giấy bán đất” ngày 05-6-2016 do Trưởng ấp Nguyễn Bình A lập tại Văn phòng ấp T. Anh X cho rằng khi ký “Giấy bán đất” lập ngày 05-6-2016 anh nghĩ đây là số tiền nợ 70.000.000 đồng anh mượn anh T trả cho anh Y nên mới ký. Tuy nhiên, tại “Giấy bán đất” lập ngày 05-6-2016 (BL số 81) thể hiện nội dung anh X chị T vay của anh T số tiền 100.000.000 đồng với lãi suất 0,025%/tháng, trong thời hạn 12 tháng vào ngày 05-7-2017 nếu anh X chị T không trả lại số tiền đã vay thì phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất diện tích 272 m² thửa đất số 240, tờ bản đồ số 21. Giấy bán đất do Trưởng ấp T ông Nguyễn Bình A lập và ký tên người làm chứng. Tại biên bản xác minh ngày 07-9-2017 (BL 84), ông A xác nhận khi lập giấy bán đất ông có đọc lại để các bên cùng nghe và cùng ký tên nên lời trình bày của anh X là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh X, chị T phải trả cho anh T, chị B số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định là có căn cứ. Anh X kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh thì thấy rằng:

Theo khoản 5 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Trong trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ*”.

Đối với khoản vay 100.000.000 đồng theo “Giấy bán đất” lập ngày 05-6-2016, hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất 2,5%/tháng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính tiền lãi theo lãi suất 1,125%/tháng từ ngày 05-6-2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 21-9-2017 là không phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005, tiền lãi cần được tính lại như sau:

- Tiền lãi trong hạn từ ngày 05-6-2016 đến ngày 05-6-2017 là 12 tháng là: $100.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 13.500.000 \text{ đồng};$

- Tiền lãi quá hạn từ ngày 06-6-2017 đến ngày 21-9-2017 là: $100.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 03 \text{ tháng} 16 \text{ ngày} = 2.650.000 \text{ đồng}.$

Tổng cộng tiền lãi đối với khoản vay 100.000.000 đồng là 16.150.000 đồng.

Đối với khoản vay 70.000.000 đồng và khoản vay 38.000.000 đồng anh T thay anh X trả nợ cho anh Y, hai bên không thỏa thuận về thời hạn trả nợ, lãi suất, do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23-12-2016 vô hiệu do giả tạo nên cần xác định thời hạn trả lãi từ ngày 23-12-2016 đến ngày xét xử 21-9-2017 theo lãi suất quy định tại khoản 4 Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005, tiền lãi được tính như sau:

- Tiền lãi từ ngày 23-12-2016 đến ngày 21-9-2017 là: $108.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 08 \text{ tháng} = 7.236.000 \text{ đồng}$.

Như vậy tổng số tiền lãi anh X, chị T phải trả cho anh T là 23.386.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh X, chị T trả số tiền lãi 28.329.000 đồng là không đúng. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về tiền lãi, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về phần tiền lãi nên cần sửa lại tiền án phí dân sự sơ thẩm như sau: tổng cộng số tiền anh X, chị T phải trả cho anh T là 231.386.000 đồng nên số tiền án phí sơ thẩm anh X, chị T phải chịu là $231.386.000 \text{ đồng} \times 5\% = 11.569.000 \text{ đồng}$.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của anh X không được chấp nhận nên anh X phải chịu tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 129, 136, 137, 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 26, 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Văn X.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thanh T, chị Đặng Thị B yêu cầu anh Phan Văn X, chị Phạm Thị T lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng anh Phan Văn X, chị Phạm Thị T với bên nhận chuyển nhượng anh

Nguyễn Thanh T, chị Đặng Thị B số công chứng 2910, quyền số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-12-2016 tại Văn phòng Công chứng Kiều Thị Huyền C, diện tích 272 m², thửa đất số 240, tờ bản đồ số 21 (theo bản đồ địa chính thửa đất số 38, tờ bản đồ số 59), tại ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo.

Anh Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ trả lại cho anh Phan Văn X và chị Phạm Thị T 01 (Một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) số phát hành BD 833175, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH01349 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26-4-2011, diện tích 272 m², thửa đất số 240, tờ bản đồ số 21 do anh Phan Văn X và chị Phạm Thị T đứng tên quyền sử dụng đất.

Chấp nhận hợp đồng vay tài sản giữa bên cho vay anh Nguyễn Thanh T, chị Đặng Thị B với bên vay anh Phan Văn X, chị Phạm Thị T ngày 05-6-2016 và ngày 23-12-2016 có hiệu lực.

Buộc anh X chị T có nghĩa vụ trả nợ cho anh T chị B số tiền 231.386.000 đồng (Hai trăm ba mươi một triệu ba trăm tám mươi sáu ngàn đồng); trong đó gồm tiền gốc 208.000.000 đồng và lãi 23.386.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0015041 ngày 22-3-2017; hoàn trả lại anh Nguyễn Thanh T 750.000 đồng theo biên lai số 0015327 ngày 05-6-2017 và 700.000 đồng theo biên lai số 0015375 ngày 19-6-2017 của Chi cục Thi hành án huyện D.

Anh Phan Văn X và chị Phạm Thị T phải chịu 11.569.000 đồng.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phan Văn X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0015740 ngày 03-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí đo đạc và thẩm định giá: Anh X, chị T phải chịu tiền chi phí đo đạc và thẩm định giá 8.000.000 (Tám triệu) đồng; anh T đã nộp tạm ứng chi

phí đo đạc và thẩm định giá 8.000.000 (Tám triệu) đồng nên anh X, chị T có nghĩa vụ trả lại cho anh T.

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 quy định tại các điều 6, 7 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;

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

Lưu Ánh Nguyệt