TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 120/2019/DS-PT
Ngày 21-5-2019
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản"

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 Nguyễn Thị An Tiên.

Các thẩm phán: Ông Lê Hữu Chiến;

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hà Thị Cẩm Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:* Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 tháng 4, ngày 24 tháng 4 và ngày 21 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Kim Th, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp M, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh. – Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1963; Ông Nguyễn Công M, sinh năm 1959; Địa chỉ: ấp Đ1, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh. – Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị R: Chị Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1988; Địa chỉ: ấp Đ1, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 16/4/2019) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Thế Hòa B – Luật sư của Văn phòng luật sư Bình thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh. – Có mặt.

3. Người làm chứng: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1985; Địa chỉ: xã D, huyện G, tỉnh Tây Ninh. – Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn - ông Nguyễn Công M và bà Nguyễn Thị R

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 4 năm 2018, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Trần Kim Thứ trình bày:

Ngày 29-9-2017, vợ chồng bà R ông M vay của chị 500.000.000 đồng; lãi suất thỏa thuận 02%/tháng, khi nào trả vốn sẽ trả lãi, nhưng đến nay bà R ông M chưa trả cho chị khoản tiền nào.

Sau đó, bà R ông M có đề nghị chuyển nhượng nhà đất của ông bà cho chị với giá 1.000.000.000 đồng, chị đồng ý. Ngày 16-3-2018 chị có giao cho bà R ông M 620.000.000 đồng tiền cọc tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện G để bà R trả tiền ngân hàng. Cùng ngày bà R ông M có nhờ anh C cháu bà R viết giấy thỏa thuận bán đất, giấy nhận cọc của chị 620.000.000 đồng, còn lại 380.000.000 đồng thỏa thuận đến ngày 16-4-2018 sẽ trả đủ cho vợ chồng ông M bà R. Chị và ông M bà R đến Phòng công chứng số 02 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Bà R và ông M hứa sẽ giao nhà đất cho chị trong thời hạn là 07 ngày kể từ ngày chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tức là từ ngày 02-04-2018 đến ngày 09-04-2018, nhưng đến nay ông M bà R không giao nhà đất cho chị. Khi bán nhà đất thì ông M bà R hẹn đến ngày 06-4-2018 sẽ trả cho chị 500.000.000 đồng, nhưng ông M bà R không trả nên chị không giao số tiền chuyển nhượng nhà đất còn lại là 380.000.000 đồng. Khấu trừ giữa tiền nợ và tiền nhận chuyển nhượng, ông M bà R còn nợ chị 120.000.000 đồng tiền vay.

Do đó, chị yêu cầu bà R, ông M có nghĩa vụ giao cho chị phần đất diện tích đất 156,2 m^2 và căn nhà cấp 4 gắn liền với đất, thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 99 tại ấp Đ1, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ông M bà R có nghĩa vụ trả cho chị 120.000.000 đồng tiền vay, không yêu cầu tính lãi.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/8/2018, bị đơn trình bày:

Ông bà thừa nhận ngày 29-9-2017 có vay của chị Th 500.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận mỗi tháng trả 42.000.000 đồng, không thỏa thuận thời hạn vay. Ông bà trả lãi được 02 tháng là 70.000.000 đồng, thì không trả được nữa. Đến năm 2018 do không còn khả năng trả tiền lãi cho chị Th nữa nên ông bà có đề nghị với chị Th sang nhượng nhà đất cho chị Th với giá 1.000.000.000 đồng. Ngày 16-3-2018 ông bà có nhờ anh C viết giấy nhận tiền cọc 620.000.000 đồng trong đó gồm 500.000.000 đồng tiền vay ngày 29-9-2017 và 110.000.000 đồng chị Th giao cho ông bà tại Ngân hàng để bà trả nợ Ngân hàng và 10.000.000 đồng ông bà mượn trước đây. Số tiền còn lại 380.000.000 đồng thỏa thuận đến ngày 16-4-2018 chị Th sẽ trả đủ cho ông bà. Cùng ngày ông bà có nhờ anh C viết giấy thỏa thuận bán đất với chị Th; ông bà và chị Th đến Phòng công chứng số 02 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Hiện tại nhà đất ông bà đang sử

dụng, chị Th đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Ông bà đồng ý giao nhà đất đã chuyển nhượng cho chị Th, nhưng chị Th phải có nghĩa vụ trả cho ông bà 380.000.000 đồng. Ông bà không có nợ chị Th khoản tiền nào.

** Tại bản án sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Chấp yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim Th đối với bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Công M.

Buộc bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Công M có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim Th phần đất diện tích 156,2 m^2 và nhà ở cấp 4; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở do chị Trần Thị Kim Th đứng tên ngày 02-04-2018. Nhà đất tại ấp Đ1, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà R và ông M có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị Kim Th 120.000.000 đồng. Ghi nhận chị Th không yêu cầu trả lãi.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

*** Nội dung kháng cáo:** Theo đơn kháng cáo đề ngày 05-11-2018 của ông Nguyễn Công M, bà Nguyễn Thị R yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc chị Thtrả cho ông bà 380.000.000 đồng. Ông bà không nợ chị Th120.000.000 đồng.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo luật Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:* Đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa.

- *Về nội dung:* Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cùng lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm có cơ sở xác định ngày 29/9/2017, Ông M và bà R vay của chị Th 500.000.000 đồng; Ngày 16/3/2018, hai bên lập giấy tay nhận đặt cọc và

giấy tay mua bán nhà đất, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 156,2m^2 thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 99 tại ấp Đ1, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh và căn nhà cấp 4 diện tích 89,01m^2 trên đất giá 1.000.000.000 đồng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Th trình bày, bà R ông M nợ nhiều người nên bán nhà đất để trả nợ và xác nhận từ thời điểm vay đến khi giao dịch chuyển nhượng nhà đất, ông M bà R chưa trả tiền lãi cho chị và ông bà cũng không có khả năng trả nợ cho chị, chị biết ngoài nhà đất ông M bà R chuyển nhượng cho chị thì ông M bà R bà không còn tài sản nào khác để trả nợ. Chị cho rằng, khoản vay 500.000.000 đồng ông M bà R hứa khi nào con bà R bán được nhà đất sẽ trả nợ cho chị, trong khi đó chị không biết con ông M bà R có nhà đất hay không và cũng xác định ông M bà R mới là người có trách nhiệm trả nợ cho chị. Do đó, chị Th cho rằng, khoản tiền 620.000.000 đồng là tiền chị Th giao cho bà R tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện G, không có khấu trừ khoản tiền vay bà R ông M còn nợ chị 500.000.000 đồng là không hợp lý.

[3] Ngoài ra giấy tay mua bán nhà đất thể hiện chị Th nợ ông M bà R 380.000.000 đồng, tờ giấy này lập sau ngày vay tiền. Cho nên ông M bà R trình bày trong khoản tiền 620.000.000 đồng có khoản tiền ông bà nợ chị Th, chị Th chỉ giao cho ông bà 110.000.000 đồng để trả tiền Ngân hàng và nợ trước 10.000.000 đồng cộng với khoản vay 50.000.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với chứng từ trả tiền Ngân hàng ngày 16/3/2018 và lời trình của anh C. Như vậy, có cơ sở xác định, trong khoản tiền 620.000.000 đồng có khoản vay 500.000.000 đồng. Do đó, ông M bà R không còn nợ tiền đã vay của chị Th nên chị Th yêu cầu bà R ông M trả số tiền 120.000.000 đồng sau khi cấn trừ 380.000.000 đồng tiền chị Th chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là không có căn cứ chấp nhận; ông M bà R yêu cầu chị Th thanh toán cho ông bà 380.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng nhà đất là có cơ sở; kháng cáo của ông M bà R được chấp nhận. Sửa bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông M và bà R phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của chị Th được Tòa án chấp nhận.

Chị Th phải chịu án phí trên khoản tiền phải trả cho ông M và bà R và đối với yêu cầu của chị không được Tòa án chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: bà R và ông M không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo của ông bà được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công M, bà Nguyễn Thị R; Sửa bản án sơ thẩm số 69/2018/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 280, Điều 440 Bộ luật Dân sự; 169 Luật Đất đai; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016. Tuyên xử:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim Th đối với bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Công M về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

- Buộc bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Công M có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim Th phần đất diện tích 156,2m^2 thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 99 và và căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 89,01m^2 tại ấp Đ1, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Đất tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 108 dài 4,28m;

Phía Tây giáp đường đất dài 7,74m;

Phía Nam giáp thửa 118 dài 27,82m;

Phía Bắc giáp thửa 105 dài 31,55m.

2. Buộc chị Trần Thị Kim Th có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Công M 380.000.000 đồng (Ba trăm tám chục triệu đồng).

3. Không chấp nhận đơn khởi kiện của chị Trần Thị Kim Th về yêu cầu bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Công M trả 120.000.000 đồng tiền vay

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Công M và bà Nguyễn Thị R phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Chị Trần Thị Kim Th phải chịu 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị Th đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013374 ngày 23/4/2018 và 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0013655 ngày 29/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh. Chị Th còn phải nộp tiếp 12.700.000 đồng (Mười hai triệu bảy] trăm nghìn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà R ông M 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008369 ngày 07-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Trong 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 thoả 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, Điều 7 và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị An Tiên

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh;
- TAND H.;
- Chi cục H;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.