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

Bản án số: 89/2018/DS-PT
Ngày: 11- 6-2018
"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 TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

Ông Huỳnh Đắc Đương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hùng Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án Nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 04 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 241/2018/QĐPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn N, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 100A đường H, khóm 2, phường 5, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Trung T, sinh năm 1981;

Chị Lý Thị Ngọc H, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của đồng bị đơn: Anh Lê Nhựt H, sinh năm 1991. Địa chỉ: ấp S, xã P, Huyện C, tỉnh T *(được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 6/01/2016)*.

- *Người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phan Văn C, sinh năm 1976;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1973;

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1938;

4. Anh Nguyễn Chí H, sinh năm 1995;

5. Anh Phan Nguyễn Chí H, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Phượng, ông Hiếu và ông Hậu: Ông Phan Văn Chí, sinh năm 1976 *(được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2016)*.

6. Bà Đinh Ngọc M, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 100A đường H, khóm 2, phường 5, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Đinh Ngọc Minh: Ông Lê Văn N, sinh năm 1968 (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15/05/2018).

7. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Địa chỉ trụ sở: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

8. Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Văn Văn H, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn Văn H: Bà Nguyễn Thị Kim S, chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh *(Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2018)*.

- *Người kháng cáo*: Ông Lê Văn N là nguyên đơn, ông Phan Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2012 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Văn N trình bày: Ngày 27/4/2010, ông có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của vợ chồng anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H thửa đất số 1481 diện tích 632m^2 và thửa số 1482 diện tích 324m^2, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Giá chuyển nhượng của 02 thửa đất trên là 150.000.000 đồng, anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H có nhận của ông số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng ông không sang tên, để anh Nguyễn Trung T chuộc lại đất theo giá đặt cọc và tính lãi là 6.000 đồng/triệu/ngày. Đến ngày 16/5/2010 anh Nguyễn Trung T có đến báo là không chuộc lại đất và yêu cầu ông

giao tiếp tục phần tiền còn lại nên ông có giao cho anh Nguyễn Trung T 5.000.0000 đồng, ngày 12/7/2010 giao thêm 14.000.000 đồng, ngày 16/7/2017 giao tiếp 5.000.000 đồng, việc giao nhận tiền có làm biên nhận (có giao thừa 4.000.000 đồng để anh Nguyễn Trung T đóng thuế trước bạ nhưng anh Nguyễn Trung T sử dụng hết số tiền thừa mà không làm thủ tục sang tên). Sau đó, ông còn tiếp tục đưa thêm cho ông Phan Văn C số tiền 40.000.000 đồng để di dời nhà và có biên nhận ngày 30/8/2010 và 04/9/2010.

Ngày 16/8/2010, ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên. Hiện tại hai thửa đất trên ông đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N chi nhánh số 02 Trà Vinh với số tiền vay là 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tính dụng số 28/10/HĐTD ngày 28/10/2013.

Nay ông Lê Văn N khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H phải giao thửa đất số 1481 diện tích 632m^2 và thửa số 1482 diện tích 324m^2 và nhà, cây trên đất để ông sử dụng. Ngoài ra ông còn yêu cầu phải bồi thường tiền do ông không sử dụng đất được 84 tháng theo lãi suất 1,75%/tháng của số tiền 194.000.000 đồng với số tiền là 286.877.500 đồng.

- Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 13/12/2013 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đồng bị đơn anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H trình bày: Năm 2009, vợ chồng anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H có mua hai thửa đất số 1481 diện tích 632m^2 và thửa đất số 1482 diện tích 324m^2, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Trong năm 2009 vợ chồng anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H có cho vợ chồng ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng P cất nhà ở trên đất và kinh doanh Karaoke. Đến đầu tháng 4 năm 2010, do thiếu vốn kinh doanh nên ông Phan Văn C có đến hỏi vợ chồng anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H để mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi vay vốn Ngân hàng, vợ chồng anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H đồng ý và cho ông Phan Văn C mượn 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để ông Phan Văn C làm thủ tục vay vốn Ngân hàng.

Đến ngày 27/4/2010, ông Phan Văn C có báo với anh Nguyễn Trung T là có người cho ông Phan Văn C vay vốn ở bên ngoài nhưng điều kiện là phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo việc trả nợ. Sau đó vợ chồng anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H đến Ủy ban nhân dân xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh công chứng hợp đồng chuyển nhượng, trong hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn N và ông Lê Văn N đã ký sẵn trong hợp đồng nhưng không có mặt ông Lê Văn N với số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, vợ chồng anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H thực tế không có nhận tiền từ ông Lê Văn N. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích cho ông Phan Văn C vay tiền chứ vợ chồng anh Nguyễn Trung T không có thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên.

Nay anh Nguyễn Trung T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1481 diện tích 632m^2 và thửa đất số 1482 diện tích 324m^2, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Lê Văn N vào ngày 16/8/2010 và yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/4/2010 giữa anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H với ông Lê Văn N.

- *Theo lời khai của ông Phan Văn C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày*: Vào năm 2009, vợ chồng ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng P có ở nhờ trên đất của anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H để kinh doanh quán cà phê và Karaoke, do cần vốn để kinh doanh nên vợ chồng ông Phan Văn C bàn bạc với vợ chồng anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H mượn giấy chứng nhận quyền sử đất để thế chấp vay vốn Ngân hàng. Trong quá trình vay vốn thì gặp ông Lê Văn N, ông N cho rằng vay Ngân hàng rất khó khăn, do ông Lê Văn N quen biết vay dùm lấy tiền dịch vụ là 10% trên tổng số tiền vay được.

Ông Lê Văn N kêu ông Phan Văn C đưa hồ sơ cho ông Lê Văn N xem để liên hệ Ngân hàng vay vốn nhưng 01 tháng sau ông Lê Văn N vẫn chưa vay Ngân hàng được, sau đó ông Lê Văn N nói nếu cần tiền gấp thì ông Lê Văn N bảo lãnh cho vay tiền của người khác với lãi suất là 6.000 đồng/triệu/ngày, ông Phan Văn C đồng ý. Ông Lê Văn N yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn N để vay được tiền và để đảm bảo trả nợ, khi trả tiền vay thì ông Lê Văn N sẽ giao giấy tờ lại cho ông Phan Văn C. Ông Phan Văn C thống nhất nên ngày 27/4/2010, ông Phan Văn C kêu anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H đến Ủy ban nhân dân xã L để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận.

Sau khi anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H ký xong hợp đồng, ông Lê Văn N đưa cho ông Phan Văn C 130.000.000 đồng và ông Phan Văn C có yêu cầu ông Lê Văn N viết xác nhận đây là tài sản cầm cố cho ông Lê Văn N chứ không phải chuyển nhượng cho ông Lê Văn N (tờ biên nhận cầm cố ngày 27/4/2010). Sau khi vay tiền, ông Phan Văn C có đóng lãi cho ông Lê Văn N lần 01: 18.000.000 đồng, lần 02: 2.500.000 đồng mà không có làm biên nhận. Ông Lê Văn N nói với ông Phan Văn C là đóng lãi bao nhiêu đó chưa đủ nên ông Lê Văn N đã xuất tiền của ông Lê Văn N đóng thay cho ông Phan Văn C và buộc ông Phan Văn C phải viết biên nhận cho ông Lê Văn N. Từ đó ông Phan Văn C viết cho ông Lê Văn N nhiều lần với tổng số tiền 194.000.000 đồng (Trong đó vốn là 130.000.000 đồng và lãi là 64.000.000 đồng).

Nay ông Phan Văn C yêu cầu xem xét buộc ông Lê Văn N phải trả lại hiện trạng tài sản như ban đầu cho anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H. Còn phần tiền vợ chồng ông Phan Văn C vay tiền của ông Lê Văn N thì vợ chồng ông Phan Văn C có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn N số tiền là 180.000.000 đồng (gồm vốn và lãi).

- *Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 19/11/2015 của Ngân hàng N - chi nhánh số 02 Trà Vinh trình bày:* Ngày 28/10/2013 ông Lê Văn N và bà Đinh Ngọc M có vay vốn Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 28/10/HĐTD với số tiền là 200.000.000 đồng, thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 30/4/2014, mục đích vay là sản xuất đồ dùng gia dụng hàng nhôm, gỗ.

Tài sản thế chấp đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa 1481, diện tích 632m^2 và quyền sử dụng đất thửa 1482, tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Ông Lê Văn N và bà Đinh Ngọc M đã vi phạm hợp đồng tín dụng không trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh yêu cầu ông Lê Văn N, bà Đinh Ngọc M còn nợ Ngân hàng N số tiền gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 18/01/2018 là 135.763.889 đồng. Tổng cộng số tiền 335.763.889 đồng và phát mãi tài sản để thanh toán nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Ngọc M có bản tự khai thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng P, anh Nguyễn Chí H, anh Phan Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Thị N có bản tự khai trình bày thống nhất như lời trình bày của ông Phan Văn C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2014/DSST ngày 21/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/4/2010 giữa ông Lê Văn N với anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H.

Anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H được quyền sử dụng thửa đất số 1481 diện tích 632m^2 và thửa 1482 diện tích 324m^2 (vị trí có tứ cận kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn N đòi anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H bồi thường số tiền sử dụng tài sản của ông thời gian 32 tháng là 108.640.000 đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 648725 và BC 648724 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn N của các thửa đất 1481, 1482, cùng tờ bản đồ số 3.

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 28/10/HĐTD ngày 28/10/2013 giữa ông Lê Văn N, bà Đinh Ngọc M với Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh đối với 2 thửa đất 1481, 1482 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 648724, BC 648725 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn N.

Số tiền ông Lê Văn N giao cho ông Phan Văn C, ông Lê Văn N có nghĩa vụ đòi lại bằng vụ kiện khác nếu có nhu cầu.

Bản án phúc thẩm số 40/2015/DS-PT ngày 27/5/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm lần 2 số 01/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Lê Văn N.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/4/2010 giữa nguyên đơn ông Lê Văn N với bị đơn anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H đối với thửa đất số 1481, diện tích 632m^2 (theo hiện trạng là 351m^2) và thửa số 1482, diện tích 324m^2 (theo hiện trạng 346m^2) cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H được quyền sử dụng thửa đất 1481 và 1482 có tổng diện tích 702m^2.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1481, diện tích 632m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1482, diện tích 324m^2 cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Lê Văn N ngày 16/8/2010.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng P trả cho ông Lê Văn N số tiền vốn: 130.000.000 đồng. Buộc ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng P trả số tiền lãi của số tiền 130.000.000 đồng tính từ ngày 04/9/2010 đến ngày 18/01/2018 là 128.488.533 đồng. Tổng số tiền 258.488.533 đồng *(Hai trăm năm mươi tám triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn năm trăm ba mươi ba đồng*).

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn N và bà Đinh Ngọc M trả cho Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh tổng số tiền 335.463.889 đồng (vốn là 200.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 01/11/2013 đến ngày 18/01/2018 là 135.763.889 đồng).

Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 28/10/HĐTD ngày 28/10/2013 giữa bên thế chấp là ông Lê Văn N, bà Đinh Ngọc M với bên nhận thế chấp là Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh đối với thửa đất số 1481 và 1482, diện tích là 956m^2, cùng tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Lê Văn N đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2010.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, lệ phí thẩm định, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/02/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 02/02/2018 ông Lê Văn N kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do không sử dụng được đất.

Ngày 03/02/2018 ông Phan Văn C kháng cáo xin trả số vốn 130.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 21/11/2011.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ yêu

cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh rút kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của ông Lê Văn N tại phiên tòa phúc thẩm nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H thì ông yêu cầu ông Phan Văn C phải trả lại cho ông 194.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi từ khi nhận tiền đến nay với mức lãi suất 1,75%/tháng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của ông Lê Văn N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất và thiệt hại do không sử dụng được đất là không có cơ sở để chấp nhận. Kháng cáo của ông Phan Văn C xin trả 130.000.000 đồng và tiền lãi đến ngày 21/11/2011 là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất không đúng pháp luật, xác định số vốn phải trả không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa phần này của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1481 và 1482, diện tích là 956m^2, cùng tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc tại ấp, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh giữa ông với anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H và yêu cầu bồi thường thiệt hại do không sử dụng được đất 84 tháng bằng 286.87.500 đồng *(194.000.000 đồng x 1,75%/ tháng x 84 tháng = 286.87.500 đồng).*

Ông Lê Văn N khai ngày 27/4/2010, ông có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất của vợ chồng anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H thửa đất 1481 diện tích 632m^2 và thửa số 1482 diện tích 324m^2 cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Giá chuyển nhượng của 02 thửa đất trên là 150.000.000 đồng, đã đưa cọc 130.000.000 đồng vào ngày 27/4/2010. Sau đó có đưa tiền thêm các lần như sau:

- Ngày 16/5/2010 đưa 5.000.000 đồng;
- Ngày 12/7/2010 đưa 14.000.000 đồng;
- Ngày 16/7/2010 đưa 5.000.000 đồng;
- Ngày 30/8/2010 đưa 18.000.000 đồng;
- Ngày 4/9/2010 đưa 22.000.0000 đồng.

Tổng cộng bằng 194.000.000 đồng. Tất cả các lần giao tiền do ông Phan Văn C là người trực tiếp nhận tiền nhưng biên nhận ông Phan Văn C ghi tên Nguyễn Trung T.

Phía anh Nguyễn Trung T khai anh không có chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn N, mà cho ông Phan Văn C mượn đất để sử dụng và cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay nợ. Do ông Phan Văn C nói vay bên ngoài cần lập hợp đồng chuyển nhượng để làm tin nên vợ chồng anh mới ký giấy chuyển nhượng đất. Vợ chồng anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H không có nhận tiền.

Ông Phan Văn C cũng khai ông vay tiền của ông Lê Văn N và mượn giấy tờ đất của anh Nguyễn Trung T để thế chấp bằng hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng. Khi nhận 130.000.000 đồng ngày 27/4/2010 ông có yêu cầu ông Lê Văn N phải viết giấy cầm cố đất.

Qua xem xét các chứng cứ các bên cung cấp như Biên nhận (BL 147, 149, 150, 151) Biên bản đối chất ngày 02/12/2013 (BL 159 - 167) cho thấy ông Phan Văn C là người vay nợ và đứng ra làm các giấy tờ chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn N. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Lê Văn N với anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H là giả tạo hai bên không ký tên trước mặt Cơ quan chứng thực, không có việc giao nhận tiền và giao nhận tài sản, giá chuyển nhượng thấp hơn giá trị thực tế của giá tài sản. Giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng nhưng theo khung giá Nhà nước quy định (BL 84) giá đất 203.140.000 đồng, giá thị trường 463.320.000 đồng. Bên cạnh đó ông Lê Văn N khai tại (BL 125) sau khi đưa đủ 150.000.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền đóng thuế trước bạ do mua đất rẽ hơn thị trường nên đưa thêm 40.000.000 đồng. Sau này ông Lê Văn N thay đổi lời khai là tiền hỗ trợ di dời nhà. Theo chứng từ ông Lê Văn N cung cấp số tiền 40.000.000 đồng ngày 4/9/2010 là biên nhận nợ. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay nợ với lãi suất cao là đúng với bản chất sự việc, phù hợp chứng cứ biên nhận ngày 27/4/2010 do ông Lê Văn N viết tính lãi suất 6.000 đồng/triệu/ngày.

Điều 129 BLDS 2005 quy định: Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này. Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu.

Từ đó, Hội đồng xét xử nhận thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N. Giữ nguyên Quyết định này của án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn C chỉ đồng ý trả cho ông Lê Văn N số vốn 130.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 21/11/2011 và ý kiến của ông Lê Văn N nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với anh Nguyễn Trung Trực, chị Lý Thị Ngọc Hân thì ông yêu cầu ông Phan Văn Chí phải trả lại cho ông 194.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi từ khi nhận tiền đến nay với mức lãi suất 1,75%/tháng.

Ông Phan Văn C khai vào ngày 27/4/2010 ông vay của ông Lê Văn N 130.000.000 đồng sau đó ông đóng lãi lần 01 bằng 18.000.000 đồng, lần 02 bằng 2.500.000 đồng không có làm biên nhận, còn các lần ký biên nhận khác là ký số tiền lãi thiếu chứ không có nhận tiền. Ông Lê Văn N không thừa nhận có nhận tiền lãi của ông Phan Văn C. Ông Lê Văn N có đưa ra biên nhận (BL 147) ngày 27/4/2010 đưa ông Phan Văn C 130.000.000 đồng, ngày 16/5/210 đưa 5.000.000 đồng, ngày 12/7/2010 đưa 14.000.000 đồng, ngày 16/7/2010 đưa 5.000.000 đồng và biên nhận ngày 4/9/2018 nhận 2 lần 40.000.0000 đồng *(ngày 30/8/2010 nợ 18.000.000 đồng, ngày 4/9/2010 nhận 22.000.000 đồng)*. Các biên nhận do ông Lê Văn N đưa ra ông Phan Văn C thừa nhận do ông viết và ký và ghi tên Nguyễn Trung T, ông Phan Văn C khai chỉ có nhận 130.000.000 đồng còn các biên nhận khác là tiền lãi. Qua xem xét các chứng từ biên nhận không có ghi tiền lãi, ông Lê Văn N cũng không thừa nhận đó là tiền lãi. Tuy nhiên các biên nhận tại (BL 147) do ông Lê Văn N cung cấp đã ghi chữ "R" xem như đã không còn nợ, ông Phan Văn C thừa nhận còn nợ 130.000.000 đồng trong biên nhận này nên ông phải có nghĩa vụ trả số tiền 130.000.000 đồng. Đối với biên nhận ngày 4/9/2010 số tiền 40.000.000 đồng ông Phan Văn C không chứng minh được đây là tiền lãi nên ông phải có nghĩa vụ trả số vốn 40.000.000 đồng.

Ông Phan Văn C kháng cáo chỉ đồng ý tính lãi đến ngày 21/11/2011 là không có cơ sở vì từ khi vay đế nay ông chưa trả đủ vốn và lãi nên phải tính lãi từ khi vay cho đến khi thanh toán nợ mới phù hợp với quy định của pháp luật.

Tiền lãi được tính như sau:

+ Đối với số tiền 130.000.000 đồng theo biên nhận ngày 27/7/2010 thời hạn 03 tháng chuộc lại đất nhưng ông Phan Văn C không trả tiền để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lãi suất các bên thỏa thuận vượt quá Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 nên điều chỉnh lại như sau:

- Từ ngày 27/4/2010 – 27/7/2010 bằng 03 tháng. Lãi suất cơ bản Ngân hàng Nhà nước quy định 8%/năm (*Quyết định 1011/QĐ-NHNN ngày 27/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước*). Mức lãi trong hạn bằng 1%/tháng (8/%/năm x 150% = 12%/năm = 1%/tháng)

130.000.000 đồng x 1%/tháng x 03 tháng = 390.000 đồng.

- Từ ngày 27/7/2010 - 19/01/2018 ngày xét xử sơ thẩm bằng 7 năm 5 tháng 22 ngày. Lãi suất nợ quá hạn theo quy định khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005, lãi suất nợ quá hạn bằng lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định.

130.000.000 đồng x 8%/năm x 7 năm 5 tháng 22 ngày = 76.991.200 đồng.

+ Đối với số tiền 40.000.000 đồng vay ngày 04/9/2010 theo biên nhận không ghi lãi suất cũng không thời hạn nghĩ nên áp dụng lãi suất theo quy định khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005. Theo quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 mức lãi suất cơ bản 9%/năm.

- Từ ngày 04/9/2010- 19/01/2018 ngày xét xử sơ thẩm bằng 7 năm 4 tháng 15 ngày.

40.000.000 đồng x 9%/năm x 7 năm 4 tháng 15 ngày = 26.900.000 đồng.

Tổng cộng **274.281.200** đồng (vốn 170.000.000 đồng; lãi 104.281.200 đồng)

Từ đó buộc ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng P trả cho ông Lê Văn N số tiền: **274.281.200** đồng (vốn 170.000.000 đồng; lãi 104.281.200 đồng).

[3] Xét Quyết định kháng nghị số 26/QĐKNPT-VKS-DS của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm kiểm sát viên rút Quyết định kháng nghị nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Văn N không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn C.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn N, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn C.

Chấp nhận nhận việc rút Quyết định kháng nghị số 26/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/02/2018 của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C của kiểm sát viên tại phiên tòa.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ các Điều 129, 474, 476 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/4/2010 giữa nguyên đơn ông Lê Văn N với bị đơn anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H đối với thửa đất số 1481, diện tích 632m^2 (theo hiện trạng là 351m^2) và thửa số 1482, diện tích 324m^2 (theo hiện trạng 346m^2) cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Anh Nguyễn Trung T và chị Lý Thị Ngọc H được quyền sử dụng thửa đất 1481 và 1482 có diện tích và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1478 số đo 85,2m;

- Hướng Tây giáp thửa 2155 số đo 86m;

- Hướng Nam giáp Quốc lộ 60 số đo 9,9m;

- Hướng Bắc giáp thửa 1460 số đo 6,4m.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1481, diện tích 632m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1482, diện tích 324m^2; cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh cấp cho ông Lê Văn N ngày 16/8/2010.

4. Buộc ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng P trả cho ông Lê Văn N số tiền: **274.281.200** đồng (vốn 170.000.000 đồng; lãi 104.281.200 đồng).

5. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn N phải chịu án phí là 200.000 đồng của yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận và phải chịu án phí 14.343.875 đồng án phí do yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản không được chấp nhận và ông Lê Văn N phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh số tiền là: 16.788.194 đồng nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 1.282.500 đồng theo biên lai thu số 0004523 ngày 22/5/2012 và số tiền 2.716.000 đồng theo biên lai thu 0002496 ngày 04/9/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh. Ông Lê Văn N phải nộp thêm là 27.333.569 đồng.

Anh Nguyễn Trung T, chị Lý Thị Ngọc H không chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Trung T số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003555 ngày 13/12/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị Hồng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.714.000 đồng.

Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng N - Chi nhánh số 02 tỉnh Trà Vinh số tiền tạm ứng phí là 6.641.000 đồng theo biên lai thu số 0001071 ngày 11/12/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015049 ngày 02 tháng 02 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; Ông Lê Văn N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Phan Văn C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0015054 ngày 08 tháng 02 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; Ông Phan Văn C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm 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 2015.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thành Trung