

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số 97/2017/DS-PT

Ngày 20/9/2017

V/v “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu nhà ở”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh
Bà Đào Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn
Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20/9/2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2017
về “Tranh chấp tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở
hữu nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Toà
án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 116/2017/QĐPT-DS ngày
01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim D, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: đường G, phường M, TP. V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ M, thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đối với nguyên
đơn:** Bà Hà Thị Kim N, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: đường G, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Kim D là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa bà D trình trình bày:

Khoảng tháng 3 năm 2007, bà P đưa bà B đến nhà bà D cầm chứng minh nhân dân của bà B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Đông H để vay 80.000.000đ. Bà D đồng ý đưa 80.000.000đ cho bà B vay. Bà B, bà P nhận, kiểm tiền nhưng bà P không ký tên vào giấy vay nợ.

Khoảng 01 tháng sau bà B, bà P đến xin lại giấy chứng minh cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Đông H đồng thời bà B đưa cho bà D một giấy tay mua căn nhà 22 đường B, phường H, thành phố V của bà P với giá 300.000.000đ, bà B nói sẽ nhượng lại căn này cho bà D. Khi bà B viết giấy bán nhà cho bà D có bà P chứng kiến ký tên vào giấy bán nhà với vai trò là người làm chứng, rồi giao giấy bán nhà giữa bà B với bà P cho bà D.

Độ 01 tháng sau, bà D không thấy bà B trả tiền lãi hay giao nhà nên gặp bà P hỏi thì bà P nói không bán nhà cho bà B mà bà P chỉ cho bà B mượn nhà. Bà D cho rằng bà B bà P lừa đảo chiếm đoạt tiền nên làm đơn gửi Công an, Viện kiểm sát nhờ can thiệp. Quá trình Công an gửi giấy triệu tập hai bên lên làm việc thì bà P nói bà D rút đơn về bà P sẽ giao nhà và viết giấy bán nhà từ bà P cho bà D vào ngày 27/8/2007.

Bà D nhận nhà ở được khoảng 01 năm thì bán nhà này lại cho bà N với giá 100.000.000đ. Bà D giao nhà cho bà N ngày 25/9/2008, đến năm 2012 bà N đến nhà bà D đòi lại tiền bán nhà vì nhà đã bị thu hồi toàn bộ, có quyết định bồi thường hỗ trợ nhưng không phải tên của bà N nên bà N yêu cầu hủy hợp đồng bán nhà giữa bà D với bà N, bà D phải trả cho bà N 100.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm bà D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà D và bà P ký ngày 27/8/2007. Buộc bà P trả lại cho bà D 140.000.000đ.

Quá trình tham gia tố tụng tại tòa bà P xác nhận:

Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 2, diện tích 60m² trên đất có 01 căn nhà cấp 4 mang số 22 đường B, phường H, thành phố V là của bà P mua của bà Dương Thị Kim Thoa năm 2002.

Bà P xác nhận không bán nhà cho bất kỳ ai kể cả bà D hay bà B. Lý do có giấy bán nhà và bàn giao nhà giữa bà D với bà P là vì bà P nhờ bà D làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P giao nhà cho bà D để bà D trông nhà và cho thuê giúp bà P.

Việc bà P đưa bà B đến nhà bà D vay 80.000.000đ như sau: Ngày 16/02/2007, ông Nguyễn Đông H (con bà H1) mang bìa đỏ đất số AB 653392 do UBND thành phố V cấp ngày 26/3/2005 đối với diện tích 2.063m² giấy viết tay cầm cho bà P vay 30.000.000đ. Đến ngày 15/3/2007 bà B (bạn bà H1) có nhu cầu vay 80.000.000đ nhưng bà P không có tiền nên đưa bà B đến gặp bà D nhờ bà D cho vay. Do bà B là người vay tiền nên ký tên vay, bà P ký tên người làm chứng. Bà D yêu cầu giấy nhận nợ phải ghi 110.000.000đ là tổng khoản vay 80.000.000đ của bà D và 30.000.000đ ông H vay của bà P.

Tháng 4/2007 bà P trả cho bà D 10.000.000đ cho khoản vay 80.000.000đ của bà B nên bà D trả lại bìa đỏ đất cho bà P, do đó bà B chỉ còn nợ bà D 70.000.000đ. Vì bà B không trả nợ cho bà D nên bà D buộc bà P viết giấy bán nhà và giao nhà cho bà D vào ngày 27/8/2007.

Nay bà P đồng ý yêu cầu của bà D hủy hợp đồng mua bán nhà giữa bà P với bà D vào ngày 27/8/2008, nhưng do bà P không nhận 140.000.000đ của bà D nên bà P không chấp nhận trả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Hà Thị Kim N có yêu cầu độc lập đối với bà D trình bày: Bà N mua nhà 22 đường B, phường H, thành phố V của bà D và sống tại căn nhà này từ ngày 25/9/2008. Nay bà N được biết căn nhà này bà P và bà D đang tranh chấp, bà D khởi kiện bà P đòi lại số tiền đã mua căn nhà và xin hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất giữa bà P với bà D thì bà D không còn nhà để bán cho bà N nữa nên bà N yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất giữa bà N với bà D, bà D trả lại cho bà N 100.000.000đ tiền mua nhà và 2.000.000đ tiền hỗ trợ di dời đi nơi khác ở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V áp dụng: Điều 117, 119, 122, 429, Điều 335 và 340 Bộ luật dân sự. Khoản 3, 6 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị Kim D đối với bà Nguyễn Thị P, về việc hủy giấy mua bán nhà và đất ký ngày 27/8/2007 giữa bà D với bà P. Bà P có trách nhiệm trả cho bà D số tiền 89.000.000 đồng.

Dành quyền khởi kiện cho bà P đối với bà B trong việc gánh trách nhiệm trả nợ cho bà D.

2- Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà D và bà N về hủy hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng nhà đất ngày 25/9/2008 được ký kết giữa hai bên; bà D có trách nhiệm trả cho bà N số tiền 102.000.000 đồng.

Tính từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 08/5/2017 bị đơn bà P có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định “bà D không giao tiền mua nhà cho bà P mà bà P do gánh trách nhiệm trả nợ cho bà B nên xảy ra việc viết giấy mua bán, bàn giao nhà...” nhưng trong phần quyết định vẫn tuyên buộc bà P phải trả cho bà D số tiền 89.000.000đ là không có căn cứ. Bà P khẳng định không ký bảo lãnh trả nợ thay cho

bà B. Nay bà P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện hủy bỏ hợp đồng bán nhà và bàn giao nhà ký kết ngày 27/8/2007 giữa bà P với bà D; Bác yêu cầu khởi kiện của bà D về việc buộc bà P phải trả cho bà D số tiền 140.000.000đ.

Ngày 09/5/2017 nguyên đơn bà D có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V với lý do: Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc bà P phải trả lại cho bà D 89.000.000đ là không hợp lý vì thực tế bà đã bỏ ra số tiền 140.000.000đ. Nay bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện hủy bỏ hợp đồng bán nhà và bàn giao nhà ký kết ngày 27/8/2007 giữa bà D và bà P; Buộc bà P phải trả lại cho bà D số tiền 140.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà D xác nhận đúng như lời trình bày của bà P là hợp đồng bà P bán nhà cho bà D lập ngày 27/8/2007 là không có thật. Việc bà P viết giấy bán nhà cho bà D với giá 140.000.000đ vào ngày 27/8/2007 là để ghi nhận bảo lãnh số nợ của bà B đối với bà D chứ bà P không nợ tiền của bà D.

Sau khi nghe Hội đồng xét xử phúc thẩm giải thích, bà D và bà P cùng thỏa thuận thống nhất: Bà D và bà P đều rút đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V; đồng thời bà D rút đơn khởi kiện (tại bút lục 06TA) đối với bà P được bà P chấp nhận, nhằm mục đích tạo điều kiện thuận lợi cho bà D làm thủ tục khởi kiện lại đối với bà B bằng vụ án khác để đảm bảo quyền lợi cho bà D.

Về án phí: Bà D chấp nhận theo quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên theo quy định của pháp luật.

**** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:***

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D và bà P đã thỏa thuận được với nhau về việc rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, hủy một phần bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Ngày 26/4/2017, Tòa án nhân dân thành phố V ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2017/DSST về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa bà D đối với bà P. Sau khi xét xử sơ thẩm, phần quyết định của bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của bà D và bà N về việc hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất tọa lạc tại số 22 đường B, phường H, thành phố V giữa bà D với bà N lập ngày 25/9/2008 không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm giải quyết việc tranh chấp giữa bà D và bà P đều bị bà D và bà P kháng cáo thì tại phiên tòa phúc thẩm bà D và bà P đã thỏa thuận được với nhau về việc cùng rút đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V. Đồng thời bà D rút đơn khởi kiện (tại bút lục 06TA) đối với bà P được bà P chấp nhận. Xét sự thỏa thuận rút đơn kháng cáo, rút đơn khởi kiện của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà D, bà P; hủy đình chỉ giải quyết một phần vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà giữa bà D đối với bà P.

Án phí dân sự phúc thẩm bà D, bà P phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

* Áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V về việc ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị Kim D với Bà Hà Thị Kim N như sau:

- Hủy hợp đồng sang nhượng nhà đất tọa lạc tại số 22 đường B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bà Lê Thị Kim D với Bà Hà Thị Kim N lập ngày 25/9/2008.

- Bà Lê Thị Kim D có trách nhiệm trả cho Bà Hà Thị Kim N 102.000.000đ (một trăm lẻ hai triệu đồng).

Kể từ ngày Bà Hà Thị Kim N có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bà Lê Thị Kim D phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho Bà Hà Thị Kim N.

* Áp dụng khoản 1, Điều 312; Điều 311; điểm b, khoản 1, Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

- Chấp nhận việc rút đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim D, bà Nguyễn Thị P.

+ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Lê Thị Kim D.

+ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị P.

- Chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của bà Lê Thị Kim D. Hủy, đình chỉ một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2017/DSST ngày 26/4/2017 của Tòa án nhân dân thành phố V về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tọa lạc tại số 22 đường B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa bà Lê Thị Kim D với bà Nguyễn Thị P.

*** Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị Kim D phải nộp 7.650.000đ (bảy triệu, sáu trăm năm mươi ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Lê Thị Kim D đã nộp 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 015778 ngày 11/6/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, như vậy bà Lê Thị Kim D còn phải nộp tiếp 5.150.000đ (năm triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Hà Thị Kim N được hoàn lại 2.850.000đ (hai triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 07193 ngày 06/8/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

+ Bà Nguyễn Thị P phải nộp 4.450.000đ (bốn triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Lê Thị Kim D phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Lê Thị Kim D đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 04018 ngày 10/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, như vậy bà Lê Thị Kim D đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị P phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị P đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 04026 ngày 11/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, như vậy bà Nguyễn Thị P đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20/9/2017).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Quang

