

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 95/2022/DS-PT
Ngày: 08 - 6 - 2022
Về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ và
vay tài sản”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn H

Các Thẩm phán: Ông Lâm Thuận T

Ông Cao Minh L

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Thành Th - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Ph - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 10/2022/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2021/DS-ST, ngày 02/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ch Ph bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2022/QĐ-PT ngày 15/3/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần K Ph, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số 358, Quốc lộ 91, ấp V L, thị trấn C D, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thúc T, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số 358, Quốc lộ 91, ấp V L, thị trấn C D, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 13/10/2020)

2. *Bị đơn:* Bà Phan Thị Ng, sinh năm 1972; nơi cư trú: tổ 20, ấp V T, thị trấn C D, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Th Ph, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ 20, ấp V T, thị trấn C D, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang.

(Ông T và bà Ng có mặt; bà Phan Th Ph vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung ngày 17/12/2020; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần K Ph và người đại diện trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nền nhà ngày 26/01/2019, bà Phan Thị Ng bán cho bà Trần K Ph 01 nền nhà số 34, lô 06, diện tích 80m², tọa lạc tại khu dân cư Thương mại V Tr, xã V Th Tr, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang. Ngoài ra, bà Ng còn vay thêm 80.000.000 đồng, tổng cộng 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) và bà Ng ký biên nhận ngày 27/02/2019.

Sau đó, khoảng 5 tháng bà Ng trả số tiền 80.000.000 đồng thông qua bà Phan Thị Ph (chị bà Ng), còn nợ lại 100.000.000 đồng.

Trước đó, ngày 01/01/2019 bà Ng vay 50.000.000 đồng, có trả lãi nhưng chưa trả vốn gốc..

Nay, yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng mua bán nền nhà Lô 06, nền số 34, diện tích 80m², tại khu dân cư Thương mại V Tr, xã V Th Tr, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang giữa bà Phượng với bà Ng ký ngày 26/01/2019 và buộc bà N có nghĩa vụ trả lại cho bà Ph số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), đồng thời tính lãi theo quy định của pháp luật đối với số tiền 50.000.000 đồng từ 01/01/2019 và số tiền 100.000.000 đồng từ ngày từ 27/02/2019.

Bị đơn, bà Phan Thị Ng trình bày:

Bà Trần K Ph cho bà vay nóng số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất 500.000đ/ngày để trả nợ cho Công ty tài chính. Do không có tiền trả nên ngày 26/01/2019, bà Ph yêu cầu ký hợp đồng mua bán nền nhà do bà mua tại ở Trung tâm Thương mại V tr (nền 34, lô 6) số tiền 100.000.000 đồng để làm tin và hàng tháng phải lãi 5%/tháng.

Ngày 27/02/2019, bà Ph tiếp tục cho bà vay số tiền 80.000.000 đồng và yêu cầu gộp khoản vay trước lại, tổng cộng 02 khoản vay là 180.000.000 đồng và bà ký biên nhận. Lần này, bà tiếp tục yêu cầu ký hợp đồng mua bán nền nhà nên bà phải nhờ bà Phan Thị Ph (chị ruột) ký bán nền số 53, lô số 6, số tiền 100.000.000 đồng.

Do bà gặp khó khăn, không khả năng trả nên chị Phan Thị Ph thay bà trả cho bà Trần Kim Ph số tiền 93.930.000 đồng, gồm nợ gốc 80.000.000 đồng và 13.930.000 đồng (bà Ph tự ghi).

Sau đó, bà Ph dùng biên nhận số tiền 180.000.000 đồng do bà ký ngày 27/02/2019 để kiện.

Quá trình vay đã trả lãi cho bà Ph như sau: Đối với khoản vay 100.000.000 đồng, ngày 12/01/2019 trả 6.500.000 đồng; ngày 27/02/2020 trả 5.000.000 đồng; ngày 28/3/2020 đến ngày 28/5/2020 trả 15.000.000 đồng và ngày 07/5/2020 trả 3.000.000 đồng (chuyển khoản), tổng cộng là 29.500.000 đồng.

Hiện nay, bà Ph đang giữ Quyết định kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất nền khu dân cư Trung tâm Thương mại V Tr, hợp đồng, giấy nộp tiền. Yêu cầu trả lại các giấy tờ trên cho bà theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị Ph trình bày:

Khoảng đầu năm 2019, bà Trần K Ph đến nhà dùng áp lực buộc em tôi là Phan Thị Ng phải trả tiền vay cho bà. Vì sợ mẹ già buồn rầu, ảnh hưởng không tốt đến sức khỏe nên tôi có bỏ ra khoản tiền hỗ trợ em tôi trả lãi 02 lần, số tiền 13.000.000 đồng. Không rõ em tôi nợ bà Ph bao nhiêu tiền, nhưng khi Ng mang hợp đồng mua bán nền nhà do tôi đứng tên để thế chấp thì tôi mới biết em tôi nợ 100.000.000 đồng (hợp đồng mua bán nền nhà ký ngày 26/01/2019). Trên thực tế, tôi không bán nền nhà cho bà Ph, chỉ ký làm tin và giao Giấy tờ có liên quan đến tài sản giao cho bà Ph giữ làm tin để sau này trả tiền thay Ng thì bà Ph trả lại giấy tờ.

Khoảng cuối năm 2019, bà Ph kê ra tờ giấy ghi: Ngày 26/6 đến 14/10 là 4 tháng 18 ngày, tổng số tiền phải trả là 93.930.000 đồng, gồm nợ gốc 80.000.000 đồng và 13.930.000 đồng tiền lãi, yêu cầu tôi trả và tôi đồng ý với điều kiện bà Ph phải trả lại giấy tờ do Ng thế chấp.

Sau khi nhận tiền do tôi trả thay cho Ng, bà Ph không viết biên nhận cho tôi. Đối với biên nhận ngày 14/10/2019 bà Ph ký với Ng, tôi không biết.

Tôi không liên quan đến vụ tranh chấp, Tòa án nhân dân huyện Ch Ph đưa tôi tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không phù hợp. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét đưa tôi ra khỏi vụ tranh chấp và do bận việc, xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ch Ph:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim Ph.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nền nhà được lập ngày 26/01/2019 tại tổ 20, ấp V T, thị trấn C D, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang giữa bà Phan Thị Ng với bà Trần K Ph để thực hiện việc mua bán nền nhà tại khu dân cư Trung tâm thương mại V Tr, xã V Th Tr, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang tại lô số 6 nền số 34 với số tiền 100.000.000 đồng là vô hiệu.

Buộc bà Phan Thị Ng phải trả cho bà Trần K Ph số tiền nợ gốc là 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng) và 24.712.500 đồng (Hai mươi bốn triệu bảy trăm mười hai nghìn năm trăm đồng). Tổng cộng là 159.712.500 đồng (Một trăm năm mươi chín triệu bảy trăm mười hai nghìn năm trăm đồng)

Buộc bà Trần K Ph phải trả lại cho bà Phan Thị Ng thủ tục kết quả trúng đấu giá nền số 34 lô số 6 khu dân cư Trung tâm thương mại V Tr gồm: Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 13/9/2018 số 2905361; Biên lai thu tiền số 197 ngày 13/7/2018; Giấy nộp tiền mặt ngày 13/7/2018; Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Ch Ph về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất nền Khu dân cư Trung tâm thương mại V Tr, xã V Th Tr, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 226/HĐ.MBTSDG ngày 18/7/2018 của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân An Giang;

Biên bản đấu giá tài sản ngày 18/7/2018 của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân An Giang.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 80.000.000 đồng và 15.000.000 đồng của bà Trần K Ph

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/11/2021, bà Ng kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Ch Ph. Nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ án sơ thẩm.

Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ y án sơ thẩm; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về vụ án và cam kết không cung cấp chứng mới tại giai đoạn phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, qua trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không có chứng cứ gì mới cho yêu cầu kháng cáo của mình; đề Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 217/2021/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Ch Ph;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Phan Thị Ng là trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được chấp nhận.

Bà Phan Thị Ph có yêu cầu vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đưa bà Ph tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, qua xem xét lời trình bày, ý kiến của bà Ph thấy rằng; giữa bà và bà Trần K Ph (nguyên đơn) tuy có ký hợp đồng mua bán nền nhà ngày 26/01/2019 nhưng chỉ là hợp đồng giả cách (người bán không nhận tiền và người mua cũng không nhận tài sản) và bà cũng đã trả tiền xong thay cho bà Ng và nhận lại giấy tờ gốc. Do đó, Hội đồng xét xử xác định, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng yêu cầu thay đổi Kiểm sát viên với lý do: Hỏi to tiếng và liên quan đến đời tư làm bà bị ảnh hưởng tâm lý. Sau khi hội ý, thấy rằng yêu cầu của bà không có căn cứ và không thuộc trường hợp theo quy định tại Điều 52 và Điều 60 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thấy rằng,

[2.1] Căn cứ biên nhận ngày 01/01/2019 thì bà Phan Thị Ng còn nợ bà Trần Kim Ph số tiền gốc 50.000.000 đồng. Bà Ng khai đã trả cho bà Ph số tiền 65.000.000 đồng từ năm 2016 đến tháng 01/2019 (trong đó ngày gần nhất là ngày 28/01/2019 trả 15.000.000 đồng tiền lãi). Tuy nhiên, bà Trần K Ph chỉ xác định ngày 28/01/2019 bà Ng trả 15.000.000 đồng là số tiền gốc, còn tiền lãi chưa trả. Do đó, cấp sơ thẩm xác định số tiền gốc bà Ng còn nợ bà Ph theo biên nhận ngày 01/01/2019 là 35.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn.

[2.2] Ngoài ra, ngày 26/01/2019 bà Ng còn vay của bà Ph số tiền 100.000.000 đồng, nhưng lại lập Hợp đồng mua bán nền nhà tại Khu dân cư Trung tâm thương mại V Tr, xã V Th Tr, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang, lô số 6 nền 34 với số tiền 100.000.000 đồng. Đến ngày, 27/02/2019 bà Ng vay thêm số tiền 80.000.000 đồng nhưng lập Hợp đồng mua bán nền nhà tại Khu dân cư Trung tâm thương mại V Tr, xã V Th Tr, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang, lô số 6 nền 53 với số tiền 100.000.000 đồng (bà Ng nhờ chị là bà Phan Thị Ph ký ngày 26/02/2019) và bà Ng viết biên nhận tổng số tiền là 180.000.000 đồng.

[2.3] Ngày 14/10/2019, bà Phan Thị Ph trả số tiền 80.000.000 đồng vốn gốc và 13.930.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 93.930.000 đồng cho bà Trần K Ph thay cho bà Ng vay ngày 27/02/2019. Khi nhận tiền, bà K Ph chỉ kê ra tờ giấy cho bà Thị Ph và ghi biên nhận cho bà Ng.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm mở ngày 09/5/2022 bà Ng căn cứ biên nhận ngày 14/10/2019 do bà K Ph viết để yêu cầu khấu trừ vào 100.000.000 đồng (biên nhận ngày 27/10/2019).

[2.5] Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành ghi lời khai bà Phan Thị Ph thì bà xác định đã trả thay bà Ng như nêu trên. Đối với biên nhận ngày 14/10/2019 do bà K Ph viết cho bà Ng thì bà không biết.

[2.6] Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 14/10/2019 chỉ có cá nhân bà Phan Thị Ph trả số tiền 80.000.000 đồng vốn gốc cho bà Trần K Ph thay cho bà Phan Thị Ng để tất toán khoản vay của biên nhận ngày 27/02/2019 do bà Ng viết biên nhận. Điều này thể hiện rõ trong đơn phản tố ngày 13/12/2020 của bà Ng, chứ bà hoàn toàn không trả số tiền nào cho bà K Ph vào ngày 14/10/2019. Lời nại của bà không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.7] Như vậy, Bà Phan Thị Ng còn nợ bà Trần K Ph 100.000.000 đồng vay ngày 26/01/2019. Án sơ thẩm xử là có căn cứ, cần giữ y như đề xuất của Ksv tại

phiên tòa.

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ng phải chịu theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 227; Điều 228 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Ng, giữ y bản án sơ thẩm 217/2021/ DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Ch Ph.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần K Ph.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nền nhà được lập ngày 26/01/2019 tại tổ 20, ấp V T, thị trấn C D, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang giữa bà Phan Thị Ng với bà Trần K Ph để thực hiện việc mua bán nền nhà tại khu dân cư Trung tâm Thương mại V Tr, xã V Th Tr, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang tại lô số 6 nền số 34 với số tiền 100.000.000đồng là vô hiệu.

Buộc bà Phan Thị Ng phải trả cho bà Trần K Ph số tiền nợ gốc là 135.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng) và 24.712.500 đồng (Hai mươi bốn triệu bảy trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) tiền lãi. Tổng cộng là 159.712.500 đồng (Một trăm năm mươi chín triệu bảy trăm mười hai nghìn năm trăm đồng)

Buộc bà Trần Kim Ph phải trả lại cho bà Phan Thị Ng thủ tục kết quả trúng đấu giá nền số 34 lô số 6 khu dân cư Trung tâm Thương mại V Tr gồm: Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 13/9/2018 số 2905361; Biên lai thu tiền số 197 ngày 13/7/2018; Giấy nộp tiền mặt ngày 13/7/2018; Quyết định số 1431/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Ch Ph về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất nền Khu dân cư Trung tâm thương mại V Tre, xã V Th Tr, huyện Ch Ph, tỉnh An Giang; Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 226/HĐ.MBTSĐG ngày 18/7/2018 của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân An Giang; Biên bản đấu giá tài sản ngày 18/7/2018 của Doanh nghiệp đấu giá tư nhân An Giang.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 80.000.000 đồng và 15.000.000đồng của bà Trần K Ph

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ng phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003353 ngày 25/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ch Ph.

[3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật thi hành.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 08/6/2022./.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tòa Dân Sự.

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

Trương Văn H