

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 265/2018/DS-PT

Ngày: 19/10/2018.

*“V/v tranh chấp HĐ vay tài sản,
HĐ chuyển nhượng QSD đất và tài
sản gắn liền với đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm;
Bà Nguyễn Thị Võ Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Xuyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Văn Thân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/9/2018, 19 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2018/TLPT - DS ngày 17/7/2018 về việc tranh chấp dân sự Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: - Bà Hà Thị H, sinh năm 1965;

- Bà Võ Hồng N, sinh năm 1988;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Võ Hồng N: Bà Hà Thị H, sinh năm 1965 theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2018;

- Bà Hồ Ngọc Diễm T1, sinh năm 1967;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hồ Ngọc Diễm T1: Bà Trương Thị T3, sinh năm 1967 theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2018.

Cùng địa chỉ: Khóm I, thị trấn R, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

2. *Bị đơn:* - Ông Trần Bình M, sinh năm 1963;

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị L: Ông Trần Bình M, sinh năm 1963. Cùng địa chỉ: Khóm I, thị trấn R, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền 21/9/2018.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- NLQ1, sinh năm 1966;

- NLQ2, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Đường P, phường Z, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2: Bà Võ Thị N1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Đường D, phường Y, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 25/7/2018, 05/9/2018.

4. *Người kháng cáo:*

- Bà Hà Thị H là nguyên đơn.

- NLQ1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Các nguyên đơn:*

+ Bà Hà Thị H trình bày: Vào ngày 25/6/2016 âm lịch (âl) bà có cho ông M, bà L vay số tiền là 100.000.000 đồng, lãi suất là 2%/tháng, hai bên có làm biên nhận nợ. Ông M, bà L đã đóng lãi cho bà đến ngày 25/5/2017 (âl). Sau đó cho đến nay, ông M, bà L không trả tiền gốc và tiền lãi. Nay bà H yêu cầu ông M, bà L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà số tiền vay gốc là 100.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi từ ngày 25/5/2017 (âl) nhằm ngày 19/6/2017 dương lịch (dl) theo mức lãi suất 1%/tháng cho đến khi giải quyết xong vụ kiện.

+ Bà Võ Hồng N, đại diện ủy quyền bà Hà Thị H trình bày: Ngày 27/11/2015 (âl), bà N có cho ông M, bà L vay số tiền là 70.000.000 đồng, lãi suất là 2%/tháng, có làm biên nhận nợ. Sau khi vay ông M, bà L có đóng lãi cho bà N đến ngày 27/3/2017 (âl). Sau đó cho đến nay, ông M, bà L không trả tiền gốc và tiền lãi. Nay bà N yêu cầu ông M, bà L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà N số tiền vay gốc là 70.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 27/3/2017 (âl) nhằm 23/4/2017 (dl) theo mức lãi suất 1%/tháng cho đến khi giải quyết xong vụ kiện.

+ Bà Hồ Ngọc Diễm T1, đại diện ủy quyền bà Trương Thị T3 trình bày: Ngày 30/11/2016 âm lịch (âl), bà T1 có cho ông M, bà L vay số tiền là 190.000.000 đồng, lãi suất là 2%/tháng, có làm biên nhận nợ. Ông M, bà L có đóng lãi cho bà T1 đến ngày 29/9/2017 (âl). Sau ngày 29/9/2017 cho đến nay, ông M, bà L không trả tiền gốc cũng như không trả tiền lãi. Nay bà T1 yêu cầu ông M, bà L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T1 số tiền nợ gốc 190.000.000 đồng và yêu

cầu tính lãi từ ngày 29/9/2017 (âl) nhằm 13/11/2017 dương lịch, lãi suất 1%/tháng cho đến khi giải quyết xong vụ kiện.

- Bị đơn ông Trần Bình M, đồng thời là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

+ Số tiền nợ của bà H: Ông M thừa nhận ông và vợ là bà L có nợ của bà H 100.000.0000 đồng, nay ông đồng ý trả nợ gốc và tiền lãi tính từ ngày 25/5/2017 (âl) nhằm ngày 19/6/2017 (dl) lãi suất 1%/tháng cho đến khi giải quyết xong vụ kiện. Đối với số tiền lãi ông đã đóng từ ngày 25/6/2016 (âm lịch) đến 25/5/2017 (âm lịch) thì ông không yêu cầu xem xét khấu trừ lại.

+ Số tiền nợ của bà N: Ông M thừa nhận ông và vợ là bà L có nợ của bà Ngân 70.000.000đồng, nay ông đồng ý trả nợ gốc và trả lãi từ ngày 27/3/2017 (âl) nhằm ngày 23/4/2017 (dl) theo mức lãi suất 1%/tháng cho đến khi giải xong vụ kiện trên. Đối với số tiền lãi ông đã đóng từ ngày 27/11/2015 (âl) đến 27/3/2017 (âm lịch) thì ông không yêu cầu xem xét khấu trừ lại.

+ Số tiền nợ của bà T1: Ông M thừa nhận ông và vợ là bà L có nợ của bà T1 số tiền 190.000.000đồng, nay ông đồng ý trả nợ gốc và lãi từ ngày 29/9/2017 (âl) nhằm ngày 13/11/2017 (dl) theo mức lãi suất 1%/tháng cho đến khi giải quyết xong vụ kiện trên. Đối với số tiền lãi ông đã đóng từ ngày 30/9/2016 (âl) đến 29/9/2017 (âl) thì ông không yêu cầu xem xét khấu trừ lại.

- Ngoài ra, bị đơn Trần Bình M còn trình bày: Do nợ tiền Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T gần 500.000.000đồng, và trước đó vợ chồng ông có nợ của NLQ1 số tiền vay 500.000.000đồng; nên ông có kê NLQ1 bán căn nhà cùng diện tích đất 87,6m², thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khóm I, thị trấn R với số tiền là 1.000.000.000đồng (trong đó trừ tiền nợ vay của NLQ1 500.000.000đồng, NLQ1 đưa thêm 500.000.000đồng). Hai bên thỏa thuận, ngày 18/9/2017 NLQ1 đưa trước cho ông M 440.000.000đồng để ông trả nợ Ngân hàng (thực tế ông M trả nợ Ngân hàng số tiền 439.683.125đồng); ngày 19/9/2017 NLQ1 đưa thêm cho ông M 60.000.000đồng và hai bên làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhà nhưng đã bị Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 9 cùng với căn nhà trên đất. Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà trên cho NLQ1. Trường hợp, Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà giữa vợ chồng ông với NLQ1, ông đồng ý trả lại NLQ1 1.000.000.000đồng + 12.500.000đồng tiền thuế đã nộp; không yêu cầu bồi thường khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi ông và NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà vào ngày 19/9/2017, thì ngày 20/9/2017 ông và NLQ1 ký hợp đồng thuê nhà, NLQ1 cho ông thuê lại căn nhà trên với giá 3.500.000đ/tháng. Nay ông không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê nhà này.

- NLQ1 đồng thời là đại diện ủy quyền NLQ2 trình bày:

Trước đây bà có cho ông M, bà L vay tiền nhiều lần, đến ngày 01/9/2017 ông M, bà L thống nhất nợ NLQ1 số tiền là 500.000.000đồng, lãi suất 02%/tháng. Cùng ngày 01/9/2017, ông M có nói ông còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện T nên ông M kêu bà bán 01 căn nhà gắn liền với diện tích đất là 87,6m², thuộc thửa 9, tờ bản đồ số 61, tọa lạc khóm I, thị trấn R với số tiền là 1.000.000.000 đồng và bà đồng ý mua. Bà đã trả tiền đủ cho ông M cụ thể: Khấu trừ số tiền mà ông M vay của bà là 500.000.000đồng; và ngày 18/9/2017 bà cùng ông M đến Ngân hàng bà đưa ông M 440.000.000đồng để ông M dùng số tiền này trả nợ Ngân hàng 439.683.125đồng. Ngày 19/9/2017, bà đưa thêm cho ông M số tiền 60.000.000đồng. Bà với ông M, bà L đã làm thủ tục sang tên căn nhà, đất trên theo quy định, nhưng hiện nay đã bị Tòa án phong tỏa nên không sang tên được.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, yêu cầu được tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên đất và căn nhà theo quy định. Trường hợp không sang tên được thì bà yêu cầu ông M, bà L trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà là 1.000.000.000đồng và tiền thuế 12.500.000đồng; NLQ1 không yêu cầu bồi thường khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đối với hợp đồng thuê nhà giữa bà và ông M được ký kết vào ngày 20/9/2017, bà không yêu cầu Tòa xem xét giải quyết vì ông M chưa giao nhà cho bà nên bà không có nhà để cho ông M thuê lại.

- Bà Hà Thị H, bà Trịnh Thanh T3 là đại diện ủy quyền của Hồ Ngọc Diễm T1 cùng trình bày: Số tiền ông M trả nợ cho Ngân hàng là tiền của ông M, không phải tiền của NLQ1. Bởi vì, ông M là người trực tiếp đến trả nợ cho Ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án NLQ1 cho rằng trả ông M 500.000.000đồng để trả Ngân hàng nhưng tại phiên tòa thì cho rằng chỉ đưa trả tại Ngân hàng 440.000.000đ, còn 60.000.000 đồng trả ngày hôm sau là không đúng với lời khai trước đây. Bà H cho rằng trong cùng một ngày 18/9/2017 ông M viết hai biên nhận về việc bán nhà và đất cho NLQ1 số tiền 1.000.000.000 đồng là không hợp lý. Nay yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông M, bà L và NLQ1. Yêu cầu duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Tòa án huyện T.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Hà Thị H, bà Võ Hồng N và bà Hồ Ngọc Diễm T1 đối với ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L.

- Buộc ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Hà Thị H số tiền vay gốc là 100.000.000đồng và tiền lãi là 11.363.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi 111.363.000đồng (Một trăm mười một triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

- Buộc ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Võ Hồng N số tiền vay gốc là 70.000.000đồng và tiền lãi là 9.261.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi 79.261.000đồng (Bảy mươi chín triệu sáu mươi một nghìn đồng).

- Buộc ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Hồ Ngọc Diễm T1 số tiền vay gốc còn thiếu là 190.000.000đồng và tiền lãi là 10.571.000đồng. Tổng cộng 200.571.000đồng (Hai trăm triệu, năm trăm bảy mươi một nghìn đồng).

2. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Bình M, bà Nguyễn Thị L với NLQ1 lập ngày 19/9/2017.

+ Buộc ông Trần Bình M, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho NLQ1 số tiền 1.012.500.000đồng (Một tỷ, không trăm, mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Bà Hà Thị H, bà Võ Hồng N, bà Hồ Ngọc Diễm T1, NLQ1) cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bên phải thi hành án (ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L) 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 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

+ Buộc NLQ1 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L toàn bộ diện tích đất 87,6m², thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 61, mục đích sử dụng: đất ở đô thị và 01 (một) nhà ở riêng lẻ gắn liền với đất diện tích xây dựng là 52,8m², diện tích sàn 119,7m², số tầng 02 tầng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BV 958455, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01455, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/11/2014, do ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L đứng tên, đất tọa lạc tại khóm I, Thị trấn R, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, cụ thể như sau:

-Hướng đông: Đo từ mốc số 2 đến mốc số 3 (giáp thửa đất của ông Phạm Văn G), có cạnh 19,6m.

-Hướng tây: Đo từ mốc số 1 đến mốc số 4 (giáp hẻm) có cạnh 19,63m.

-Hướng nam: Đo từ mốc số 3 đến mốc số 4 (giáp đất công chưa giao quyền sử dụng đất - 0DT 42, diện tích 19.8m²) có cạnh 4,16m.

-Hướng bắc: Đo từ mốc số 1 đến mốc số 2 (giáp đường Nguyễn Sinh sắc) có cạnh 4,8m.

Tổng diện tích đo đạc thực tế là 87,6m².

(Kèm sơ đồ đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2018).

3. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo thi hành án. Trong đó ưu tiên thanh

toán cho bà Hà Thị H 111.363.000đồng; Bà Võ Hồng N số tiền 79.261.000đồng và bà Hồ Ngọc Diễm T1 số tiền 200.571.000 đồng.

Đối với số tiền ông M và bà L có trách nhiệm trả cho NLQ1 là 1.012.500.000đồng. Trong đó số tiền 500.000.000đồng sẽ được đảm bảo ưu tiên thi hành án theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, còn lại 512.500.000đồng sẽ thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Hà Thị H được nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp là 14.000.000đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T, theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2017/QĐ-BPBD, ngày 12/10/2017 của Tòa án. Bà Võ Hồng N được nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp là 11.000.000đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2017/QĐ-BPBD, ngày 12/10/2017 của Tòa án. Bà Hồ Ngọc Diễm T1 được nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp là 26.000.000đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2017/QĐ-BPBD, ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về án phí:

+ Ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 52.154.000đồng.

+ NLQ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 17033, ngày 26/10/2017 và 312.000đồng theo biên lai thu số 0003736, ngày 10/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả cho NLQ1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 20.712.000đồng.

+ Bà Hà Thị H không phải nộp tiền án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.750.000đồng theo biên lai thu số 17083 ngày 12/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ Bà Võ Hồng N không phải nộp tiền án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 1.995.000đồng theo biên lai thu số 17084 ngày 12/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ Bà Hồ Ngọc Diễm T1 không phải nộp tiền án phí, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 5.290.000đồng do bà Hà Thị H nộp thay theo biên lai thu số 17085 ngày 12/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2018 nguyên đơn bà Hà Thị H, người

có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện T yêu cầu xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm:

+ Nguyên đơn bà Hà Thị H kháng cáo, yêu cầu làm rõ số tiền ông M trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam– Chi nhánh huyện T vào ngày 18/9/2017 là tiền của ông M vì ông Trần Bình M là người trả số tiền cho Ngân hàng, không phải tiền của NLQ1; việc Tòa án cấp sơ thẩm ưu tiên trả cho NLQ1 số tiền 500.000.000 đồng bà không đồng ý.

+ Bà Võ Thị N1 – đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 kháng cáo yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Tòa án huyện T để NLQ1 với ông M được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 87,6m², thửa số 9, tờ bản số 61 và nhà ở diện tích xây dựng 52,8m² có trên đất tọa lạc tại thị trấn R, huyện T.

Tại phiên tòa, bà N1 trình bày kháng cáo bổ sung: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ưu tiên thi hành án số tiền của các nguyên đơn cùng với ưu tiên số tiền 500.000.000đồng NLQ1 chuyển nhượng nhà, đất của ông M, bà L; NLQ1 không đồng ý; yêu cầu xem xét đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông M - NLQ1. Hiện thửa đất số 09, tờ bản đồ số 1 trên đất có căn nhà hiện ông M đang quản lý chứ NLQ1 không quản lý.

- Bị đơn ông Trần Bình M đồng ý như án sơ thẩm xử, không ý kiến gì khác.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần kháng cáo của bà H, sửa 01 phần bản án sơ thẩm về số tiền ưu tiên thi hành án của NLQ1 là 439.683.125đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi xét sơ thẩm, NLQ1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Tòa án huyện T, để bà và ông Trần Bình M được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà đối với diện tích đất 87,6m², thửa số 09, tờ bản số 61 và căn nhà diện tích 52,8m² có trên đất tọa lạc thị trấn R, huyện T.

Xét thấy, ngày 19/9/2017 vợ chồng ông Trần Bình M, bà Nguyễn Thị L ký

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 87,6m², thuộc thửa 09, tờ bản đồ số 61 cùng căn nhà có trên đất cho bà NLQ1, giá thỏa thuận chuyển nhượng 01 tỷ đồng (trong đó trừ số tiền ông M, bà L nợ vay là 500.000.000đồng, NLQ1 đưa thêm 500.000.000đồng), nhưng giá ghi ở hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000đồng theo các bên cho rằng là nhằm mục đích để giảm thuế. Xét thấy, ngoài số tiền ông M, bà L nợ của NLQ1 tiền vay 500.000.000đồng; vào thời điểm năm 2017 ông M, bà L còn nợ của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện T (viết tắt là Ngân hàng), nợ của bà H, bà N và bà T1 chưa trả nhưng ông M, bà L lại chuyển nhượng tài sản của mình là nhà, đất để chỉ trả nợ cho một mình NLQ1 là không phù hợp, là trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với các nguyên đơn.

Tại biên bản đối chất ngày 10/5/2018, biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 28/5/2018 (BL 357) ông M thừa nhận, ngày 18/9/2017 khi đến Ngân hàng trả tiền vay có gặp bà Trương Thị T3, khi bà T3 hỏi thì ông M trả lời đến trả tiền Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay ở Ngân hàng khác có số tiền cao hơn để trả tiền cho những người còn nợ. Dù rằng, trước đó ông M đã thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhà cho NLQ1 nhưng lại trả lời với bà T3 như trên vì sợ rằng bà T3 ngăn cản việc làm thủ tục chuyển nhượng tài sản của ông M, điều này cũng phù hợp với việc ngày 19/9/2017 (sau một ngày gặp bà T3 tại Ngân hàng), ông M đã trả cho bà T3 40.000.000 đồng để ngăn chặn sự chú ý của bà T3.

Xét thấy, giá trị thửa đất số 09 cùng căn nhà trên đất được định giá số tiền là 438.599.000đồng được các nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đồng ý. Tuy giá trị tài sản định giá có nhiều hơn số tiền mà các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả 401.400.000đồng là có chênh lệch (438.599.000đồng - 401.400.000đồng) = 37.199.000đồng, nhưng số tiền chênh lệch không lớn và các nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ gửi tài sản bảo đảm vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng để bảo vệ lợi ích của người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là vợ chồng ông M, bà L là phù hợp. Và vì vậy, dù giữa ông M, bà L – NLQ1 đã làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhà ở giai đoạn đã nộp thuế số tiền 12.500.000đồng vào ngày 06/10/2017, nhưng chưa vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai nên việc các nguyên đơn có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để ngăn chặn việc chuyển nhượng tài sản của người có nghĩa vụ là ông M, bà L và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/9/2017 giữa ông M, bà L với NLQ1 là phù hợp. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của NLQ1 yêu cầu hủy quyết định số 05/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Tòa án huyện T.

[2] Khi Tòa tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ngày 19/9/2017 vô hiệu cả ông M, bà L, NLQ1 đều không yêu cầu xem xét lỗi và bồi thường hợp đồng vô hiệu nên Tòa không xem xét.

[3] Xét thấy, sau khi ông M, bà L, NLQ1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 9 và căn nhà trên đất vào ngày 19/9/2017, thì ngày 20/9/2017 NLQ1 lại ký hợp đồng cho ông Trần Bình M thuê lại căn nhà trên, giá thuê 3.500.000đồng/ tháng. Tại phiên tòa ông M, bà N là đại diện ủy quyền của NLQ1 đều xác nhận khi ông M ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 09 và căn nhà trên đất cho NLQ1, nhưng thực tế ông M chưa giao nhà cho NLQ1, căn nhà và đất hiện ông M, bà L vẫn đang quản lý. Hợp đồng thuê nhà vẫn chưa thực hiện, NLQ1 cũng chưa nhận khoản tiền thuê nhà nào từ ông M, bà L.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ngày 19/9/2017 giữa ông M, NLQ1 vô hiệu thì hợp đồng thuê nhà không phát sinh hiệu lực; các đương sự đều không yêu cầu xem xét kể cả hậu quả của hợp đồng nên Tòa không xem xét; nếu sau này các đương sự có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[4] Do nhà, đất ông M chưa giao NLQ1 nhưng Tòa sơ thẩm buộc NLQ1 giao trả cho ông M là không phù hợp; vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh cách tuyên này cho phù hợp với tình tiết của vụ án.

[5] Xét kháng cáo của bà Hà Thị H cho rằng số tiền ông M trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện T không phải là của NLQ1 giao từ số tiền chuyển nhượng nhà, đất mà là do ông M vay mượn của hai người em của ông M; ông M không thừa nhận nhưng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Căn cứ xác nhận ngày 01/10/2018 NLC1 và NLC2 là em của ông M đều cho rằng từ trước đến nay không cho ông M vay mượn khoản tiền nào. Ngược lại, như đã phân tích ở trên thì ông M, NLQ1 đều thừa nhận ngày 18/9/2017 NLQ1 giao ông M 440.000.000đồng để ông M trả nợ vay của Ngân hàng, ngày 19/9/2017 giao 60.000.000đồng. Trong đó, ông M dùng số tiền này trả cho Ngân hàng 439.683.125đồng, điều này phù hợp với chứng từ giao dịch số 09180054000030 ngày 18/9/2017 của Ngân hàng, trả nợ cho bà T3 40.000.000 đồng được bà T3 thừa nhận, số tiền còn lại ông M, bà L chi tiêu trong gia đình, nên yêu cầu của bà H là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, từ số tiền NLQ1 giao 500.000.000đồng để ông M trả nợ Ngân hàng thì mới lấy lại tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 9, cùng căn nhà trên đất, từ đó các đồng nguyên đơn mới yêu cầu phong tỏa tài sản để đảm bảo thi hành án và được Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 để đảm bảo thi hành án trong đó ưu tiên thi hành các khoản nợ của các nguyên đơn và 500.000.000 đồng của NLQ1 là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Tuy nhiên, số tiền ông M trả Ngân hàng chỉ là 439.683.115đồng, nhưng Tòa sơ thẩm ưu tiên thi hành cho NLQ1 500.000.000đồng là không phù hợp. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm đối với số tiền ưu tiên thi hành án trả cho NLQ1 dùng đưa ông M trả nợ

Ngân hàng. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 để đảm bảo thi hành án, trong đó ưu tiên thi hành các khoản nợ của các nguyên đơn và 439.683.115 đồng do NLQ1 đưa cho ông M trả tiền vay Ngân hàng.

[6] Tại phiên tòa bà N cho rằng do NLQ1 giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà 500.000.000đồng, ông M trả nợ Ngân hàng thì mới lấy lại tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 09 và căn nhà trên đất, lúc này các nguyên đơn mới có tài sản để yêu cầu Tòa án phong tỏa, nên phải ưu tiên số 1 trả nợ cho NLQ1 số tiền 500.000.000đồng, phần còn lại tiếp tục trả cho các nguyên đơn. Xét thấy, yêu cầu này NLQ1 không kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của NLQ1 là bà N kháng cáo bổ sung là vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu, làm thiệt hại đến quyền lợi các đương sự khác nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của NLQ1, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Bà H, sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện T là phù hợp.

[8] Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị sửa 01 phần bản án sơ thẩm đối với số tiền ưu tiên thi hành án số tiền NLQ1 trả cho Ngân hàng. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà H, NLQ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 289; khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của NLQ1.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Hà Thị H.

Sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Hà Thị H, bà Võ Hồng N và bà Hồ Ngọc Diễm T1 đối với ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L.

- Buộc ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Hà Thị H số tiền nợ gốc và lãi là 111.363.000đồng (Một trăm mười một triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

- Buộc ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Võ Hồng N số tiền nợ gốc và lãi 79.261.000đồng (Bảy mươi chín triệu, hai trăm sáu mươi một nghìn đồng).

- Buộc ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Hồ Ngọc Diễm T1 số tiền nợ gốc và lãi là 200.571.000đ (Hai trăm triệu, năm trăm bảy mươi một nghìn đồng).

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Bình M, bà Nguyễn Thị L với NLQ1 lập ngày 19/9/2017 là vô hiệu.

+ Buộc ông Trần Bình M, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho NLQ1 số tiền 1.012.500.000đồng (Một tỷ, không trăm, mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng).

3. Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo thi hành án. Trong đó ưu tiên thanh toán cho bà Hà Thị H số tiền 111.363.000đồng; Bà Võ Hồng N số tiền 79.261.000đồng; bà Hồ Ngọc Diễm T1 số tiền 200.571.000đồng.

Đối với số tiền ông M và bà L có trách nhiệm trả cho NLQ1 là 1.012.500.000đồng. Trong đó số tiền 439.683.115 đồng (Bốn trăm ba mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi ba nghìn, một trăm mười lăm đồng) sẽ được đảm bảo ưu tiên thi hành án theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, còn lại 572.816.885đồng (Năm trăm bảy mươi hai triệu, tám trăm mười sáu nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng) sẽ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Bà Hà Thị H, Võ Hồng N, Hồ Ngọc Diễm T1, NLQ1), người phải thi hành án (ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L) chậm thực hiện nghĩa vụ của mình thì còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Hà Thị H được nhận lại số tiền đã nộp là 14.000.000đồng (Mười bốn triệu đồng), tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2017/QĐ-BPBD, ngày 12/10/2017 của Tòa án huyện T. Bà Võ Hồng N được nhận lại số tiền đã nộp là 11.000.00đồng (Mười một triệu đồng), tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T, theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 07/2017/QĐ-BPBD, ngày 12/10/2017 của Tòa án huyện T. Bà Hồ Ngọc Diễm T1 được nhận

lại số tiền đã nộp là 26.000.000đồng (Hai mươi sáu triệu), tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T, theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 06/2017QĐ- BPBD, ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ NLQ1 tự nguyện chịu 3.243.000đồng và chi phí định giá NLQ1 tự nguyện chịu 400.000đồng, bà H tự nguyện chịu 150.000đồng, bà T3 tự nguyện chịu 150.000đồng. NLQ1, Bà H, bà T3 đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Bình M và bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu 52.154.000đồng (Năm mươi hai triệu, một trăm năm mươi bốn nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ NLQ1 phải chịu là 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 17033 ngày 26/10/2017 và 312.000đồng (Ba trăm mười hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003736, ngày 10/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. NLQ1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí còn lại là 20.712.000đồng (Hai mươi triệu, bảy trăm mười hai nghìn đồng).

+ Bà Hà Thị H không phải nộp tiền án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.750.000đồng (Hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 17083 ngày 12/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Bà Võ Hồng N không phải nộp tiền án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.995.000đồng (Một triệu, chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng) do Bà Hà Thị H nộp thay theo biên lai thu số 17084 ngày 12/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

+ Bà Hồ Ngọc Diễm T1 không phải nộp tiền án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.290.000đồng (Năm triệu, hai trăm chín mươi nghìn đồng) do bà Hà Thị H nộp thay theo biên lai thu số 17085 ngày 12/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Bà Hà Thị H không phải chịu tiền án phí, bà H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003555 ngày 12/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

+ NLQ1 không phải chịu tiền án phí, NLQ1 được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003564 ngày 14/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Trường hợp bản án, quyết định 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, 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 dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS x.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Vĩnh