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

Bản án số: 100/2018/DS-PT
Ngày: 09-5-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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 Võ Thị Hồng Mai.

Các thẩm phán: Bà Lưu Ánh Nguyệt;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Mỹ Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Đặng Thị Châu- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 55/2017/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2018/QĐPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Phạm Thị A, sinh năm 1978; cư trú tại: Số nhà 204, đường B1, khu phố B2, phường B3, thành phố B4, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Anh Nguyễn Hoàng A1, sinh năm 1985, có mặt;

2. Chị Nguyễn Thị Kim A2, sinh năm 1990, có mặt.

Cùng cư trú tại: Tổ 3, ấp B5, xã B6, huyện B7, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ngân hàng Thương mại cổ phần A3 (viết tắt là A4); địa chỉ: Số 108 B8, Quận B9, Thành phố B10.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn A5 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Nguyên A6 - Chức vụ: Cán bộ Tổng hợp Ngân hàng TMCP A3 - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Địa chỉ chi nhánh tỉnh Tây Ninh: Số 247, đường B11, khu phố B13, phường B3, thành phố B4, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ phòng giao dịch huyện B7: Số 32, đường B12, khu phố B13, thị trấn B7, huyện B7, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 17/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Phạm Thị A trình bày:

Trong năm 2016, chị có cho vợ chồng anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 vay tiền nhiều lần và đã trả xong, đến ngày 01/4/2017 anh A1, chị Kim A2 cần vốn làm ăn nên vay tiếp của chị số tiền 108.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, hẹn 02 tháng sau trả nợ tức ngày 28/5/2017, khi vay chị Kim A2, anh A1 cùng ký giấy nhận nợ. Từ ngày vay đến nay, anh A1, chị Kim A2 chưa trả được khoản tiền gốc, lãi. Nay chị yêu cầu chị Kim A2 và anh A1 trả số tiền nợ gốc 108.000.000 đồng, yêu cầu tính tiền lãi theo quy định của pháp luật với mức lãi suất 0,75%/tháng kể từ ngày 01/4/2017 đến khi giải quyết xong vụ án.

Mặt khác, vào ngày 09/4/2017, do chị Kim A2, anh A1 cần vốn làm ăn nên đã chuyển nhượng cho chị 01 phần đất diện tích 389 m^2, tờ bản đồ số 20, thửa 748, đất tọa lạc tại ấp B5, xã B6, huyện B7, tỉnh Tây Ninh, do anh A1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số CH 131925 do UBND huyện B7, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/3/2017, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay, không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công chứng, chứng thực hợp đồng vì các bên có thỏa thuận trong vòng 02 tháng kể từ ngày ký chuyển nhượng nếu anh A1, chị Kim A2 có tiền sẽ xin chuộc lại quyền sử dụng đất. Cùng ngày 09/4/2017 chị đã giao đủ 100.000.000 đồng cho chị Kim A2, anh A1 và chị đã nhận bản gốc giấy đất.

Ngày 10/5/2017, chị Kim A2 đến gặp chị mượn lại bản gốc giấy đất để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang thổ cư nên chị đã giao bản chính giấy đất cho chị Kim A2 và chị Kim A2 có giao lại cho chị giấy hẹn trả lời kết quả của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - chi nhánh huyện B7 để làm tin, sau đó đến ngày hẹn chị đi lấy giấy đất thì được biết anh A1, chị Kim A2 đã mang đi thế chấp vay tiền tại ngân hàng.

Sau đó chị có đến gặp anh A1, chị Kim A2 để lấy lại tiền chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng chị Kim A2 không trả. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay chị chưa quản lý, sử dụng phần đất này. Nay chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu anh A1, chị Kim A2 hoàn trả cho chị tiền chuyển nhượng đất 100.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi, không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Bị đơn - chị Nguyễn Thị Kim A2 trình bày:

Vào ngày 24/12/2016 âm lịch, chị có vay của chị A 100.000.000 đồng để lấy vốn mua bán, khi vay không làm giấy và thỏa thuận miệng trong vòng 20 ngày kể từ ngày vay chị sẽ trả nợ gốc, thỏa thuận lãi suất miệng 20 ngày là 12.000.000 đồng tiền lãi (tính 6.000 đồng tiền lãi trên 1.000.000 đồng nợ gốc), nhưng thực tế chị A chỉ giao cho chị 88.000.000 đồng vì đã trừ luôn tiền lãi 20 ngày. Đến hạn chị chưa có tiền trả nên xin gia hạn thêm 10 ngày tức đến ngày 24/01/2017 âm lịch chị A và chị thỏa thuận chị sẽ trả đóng tiền lãi cho chị A 10.000.000 đồng/tháng chia làm 02 lần, mỗi lần góp 5.000.000 đồng vào các ngày 16 và ngày 28 hàng tháng, chị đóng lãi từ ngày 24/01/2017 âm lịch đến ngày 24/3/2017 âm lịch được 10.000.000 đồng/tháng x 02 tháng = 20.000.000 đồng. Sau đó từ ngày 24/3/2017 đến ngày 24/7/2017 âm lịch chị đóng tiền lãi cho chị A 8.000.000 đồng/tháng x 4 tháng = 32.000.000 đồng. Tổng cộng chị đã đóng tiền lãi cho chị A khoảng 52.000.000 đồng, việc đóng tiền lãi các bên chỉ giao nhận tiền với nhau, không làm giấy tờ ký nhận, về nợ gốc vợ chồng chị vẫn chưa trả khoản nào cho chị A. Nay chị đồng ý trả cho chị A nợ vay gốc 108.000.000 đồng nhưng không đồng ý trả tiền lãi của chị A tính từ ngày 01/4/2017 mà chỉ đồng ý trả tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 27/8/2017 đến khi giải quyết xong vụ án.

Mặt khác, do cần vốn làm ăn nên vào ngày 09/4/2017 vợ chồng chị ký giấy viết tay chuyển nhượng cho chị A phần đất diện tích 389 m^2 nêu trên như đúng chị A trình bày. Cùng ngày chị A đã giao tiền cho vợ chồng chị, vợ chồng chị đã giao bản gốc giấy CNQSDĐ cho chị A. Sau đó chị có mượn lại chị A bản gốc giấy CNQSDĐ này để lên đất thổ cư và đem thế chấp vay Ngân hàng Thương mại cổ phần A3 (viết tắt là A4) - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh - Phòng giao dịch huyện B7. Ngày 09/6/2017 vợ chồng chị trả cho chị A 50.000.000 đồng tại quán cà phê gần chỗ làm hộ chiếu của tỉnh Tây Ninh, khi trả không làm giấy ký nhận, số nợ còn lại vợ chồng chị hẹn 03 ngày sau sẽ trả. Đến ngày 11/9/2017 chị trả cho chị A 20.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng chị A giới thiệu người khác mang tiền đến cho vợ chồng chị vay để trả cho chị A, lần trả này có người chứng kiến. Nay chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị A tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng không đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì chị cho rằng đã trả xong.

Bị đơn - anh Nguyễn Hoàng A1 trình bày:

Anh thống nhất với lời trình bày của vợ anh Nguyễn Thị Kim A2. Anh đồng ý cùng vợ anh trả cho chị A số tiền nợ vay gốc 108.000.000 đồng, không đồng ý tính tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của chị A tính từ ngày 01/4/2017 mà anh đồng ý trả tiền lãi cho chị A từ ngày 27/8/2017 đến khi giải quyết xong vụ kiện; anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị A tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất vô hiệu nhưng không đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng vợ chồng anh đã trả xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng A4 trình bày:

Vào ngày 09/6/2017 anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 có vay Ngân hàng A4 số tiền 120.000.000 đồng, mục đích vay để sửa chữa nhà, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất thỏa thuận ghi trong hợp đồng tín dụng số 6444/2017-HĐTD/NHCT- 60 ngày 09/6/2017. Khi vay anh A1, chị Kim A2 có thế chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 131925, số vào sổ CH042017 do UBND huyện B7, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/3/2017 cho anh Nguyễn Hoàng A1 đứng tên, diện tích 389 m^2, tờ bản đồ số 20, thửa 748, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Tây, xã B6, huyện B7, tỉnh Tây Ninh theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 17030604/HĐTC ngày 09/6/2017. Do anh A1, chị Kim A2 chưa vi phạm nghĩa vụ của bên vay nên trong vụ án này ngân hàng A4 không có tranh chấp và không có yêu cầu gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 55/2017/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2017 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 01/2018/QĐ-SCBSBA ngày 04/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; Điều 120, 122, 131, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 228, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Buộc anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị Kim A2 có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phạm Thị A số tiền nợ vay gốc 108.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 01/4/2017 đến ngày 13/12/2017 là 6.804.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 114.804.000 (một trăm mười bốn triệu tám trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị A và anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 ký ngày 09/4/2017 bị vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phạm Thị A số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, lãi suất chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27-12-2017, bị đơn anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý một phần bản án sơ thẩm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đã trả xong tiền chuyển nhượng cho chị A.

- *Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử

nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của anh A1, chị Kim A2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 về số tiền 100.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh A1, chị Kim A2 và chị A:

[1] Ngày 09/4/2017, vợ chồng anh A1, chị Kim A2 ký giấy tay sang nhượng cho chị A phần đất diện tích 389 m^2, tọa lạc tại ấp B5, xã B6, huyện B7, tỉnh Tây Ninh, với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Hai bên đã đã giao nhận đủ tiền nhưng chưa giao nhận đất. Ngoài ra, các đương sự còn thỏa thuận trong vòng 02 tháng kể từ ngày ký chuyển nhượng nếu bên bán có tiền trả lại sẽ được chuộc lại quyền sử dụng đất. Chị Kim A2, anh A1 cho rằng hợp đồng này chỉ là hình thức vay tiền có thế chấp tài sản. Sau khi ký giấy sang nhương, anh A1, chị Kim A2 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền. Hai bên đương sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu và không ai yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

[2] Vợ chồng anh A1, chị Anh cho rằng đã trả lại cho chị A số tiền 100.000.000 đồng và đưa ra chứng cứ chứng minh là có anh Nguyễn Thanh C1 là người làm chứng, xét thấy: Anh C1 xác định anh có chứng kiến anh A1 và chị Kim A2 viết giấy vay tiền 30.000.000 đồng từ người đàn ông lạ đi cùng chị A tại nhà chị Nguyễn Thị C2 (là em của anh C1), sau khi viết giấy vay tiền xong, chị Kim A2 lấy số tiền vay trả sang cho chị A nhưng chỉ đưa tiền mà không làm biên nhận, lúc đó anh có nghe chị Kim A2 yêu cầu chị A trả lại giấy đỏ nhưng chị A hẹn hôm sau sẽ đưa lại, anh không biết số tiền 30.000.000 đồng anh A1 và chị Kim A2 trả cho chị A là trả vào khoản tiền vay nào, vay bao nhiêu tiền anh cũng không biết. Xét thấy, những sự việc anh C1 cung cấp không rõ ràng và có mâu thuẫn về thời gian, tại cấp sơ thẩm anh C1 khai chứng kiến sự việc vào khoảng tháng 3-4/2017 (bút lục 118-119), tại cấp phúc thẩm anh C1 trình bày khoảng tháng 6/2017; tuy nhiên, nhưng anh A1, chị Kim A2 trình bày trả số tiền 30.000.000 đồng cho chị A sau ngày 11-9-2017. Ngoài anh C1 là người làm chứng, anh A1, chị Kim A2 không còn cung cấp được chứng cứ nào khác, cũng không còn ai khác chứng kiến việc chị Kim A2 trả tiền cho chị A. Mặt khác, em rể của anh C1 là anh ruột của anh A1 nên lời khai duy nhất của anh C1 chưa đủ cơ sở xác định là chứng cứ để chấp nhận lời trình bày của chị Kim A2, anh A1. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị A, buộc anh A1 và chị Kim A2 trả số tiền 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị Kim A2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Do kháng cáo của anh A1, chị Kim A2 không được chấp nhận nên anh chị phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 124, 131, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị A đối với anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

Buộc anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị Kim A2 có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phạm Thị A số tiền nợ vay gốc 108.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 01/4/2017 đến ngày 13/12/2017 là 6.804.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 114.804.000 (một trăm mười bốn triệu tám trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị A và anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 ký ngày 09/4/2017 bị vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phạm Thị A số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

4. Về chi phí đo đạc, định giá: Anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 có trách nhiệm hoàn trả cho chị Phạm Thị A 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền chi phí đo đạc, định giá.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Hoàng A1, chị Nguyễn Thị Kim A2 phải chịu 11.040.000 (mười một triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Chị Phạm Thị A không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự. Hoàn trả cho chị Phạm Thị A số tiền 5.500.000 (năm triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu số 0004457 ngày 21/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B7, tỉnh Tây Ninh.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Hoàng A1 và chị Nguyễn Thị Kim A2 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số 0004896 ngày 02-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B7, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận đã nộp xong.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện Tân Biên;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Thị Hồng Mai