TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1187/2017/DS-PT
Ngày 21-12-2017.
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng

Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên, Thư ký Tòa án nhân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Xuân Hồng, Kiểm Sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 401/2017/TLPT– DS ngày 14 tháng 9 năm 2017, về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 288/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Toà án nhân dân quận B, bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2350/2017/QĐPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: Số 119, đường M, khu phố N, phường AL, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Trí B, sinh năm 1957;

Địa chỉ: 32 Nguyễn Văn C, Phường MB, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Ngọc B, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: 497/83/40 TN, Phường MS, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hộ kinh doanh Đại Ph

Đại diện: Bà Trần Thị Thanh Th, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Địa chỉ: 111/5 Lạc Long Q, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Thông qua giới thiệu, bà Trần Thị Thanh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của ông Trần Trí B thông qua bốn hợp đồng (giấy tay) như sau:

- Ngày 13/6/2014, chuyển nhượng thửa số 11 tờ bản đồ số 124 (TL05) diện tích 59,5m^2, giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng;

- Ngày 21/6/2014, chuyển nhượng một phần thửa đất số 120 tờ bản đồ số 114 (TL05) diện tích 72,7m^2, giá 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng;

- Ngày 21/7/2014, chuyển nhượng thửa đất số 124 tờ bản đồ 114 (TL05) diện tích 70,4m^2, giá 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

- Ngày 26/9/2014, chuyển nhượng thửa số 126 tờ bản đồ số 114 (TL05) diện tích 926,6m^2, giá 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng;

Bà T đã thanh toán đủ tiền bốn hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên cho ông B tổng cộng là 1.050.000.000đ (một tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi ký hợp đồng. Việc thanh toán tiền được chứng nhận thông qua 04 vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận B năm 2014.

Bà T đã yêu cầu ông B giao đất nhưng ông B không thực hiện. Bà T thừa nhận ông B có chuyển trả cho bà 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng thông qua tài khoản của Hộ kinh doanh Đại Ph, nhưng cho rằng số tiền này ông B thanh toán cho một khoản vay khác, không liên quan đến 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Do khoản vay này chưa có chứng cứ nên bà T chưa yêu cầu giải quyết.

Bà Trần Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu hủy 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, yêu cầu ông B trả lại số tiền đã nhận của bốn hợp đồng nêu trên là 1.050.000.000 (một tỷ, không trăm năm mươi triệu) đồng. Rút yêu cầu tính lãi trên số tiền đã thanh toán.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm ông Phạm Ngọc B đại diện của bị đơn cho rằng: Số tiền 1.050.000.000 đồng là do ông B vay của bà T. Ông B có ký với bà T 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) và 04 vi bằng lập tại văn phòng thừa phát lại xác nhận việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích để đảm bảo cho khoản nợ vay 1.050.000.000 (một tỷ, không trăm năm mươi triệu) đồng. Quá trình vay hàng tháng ông B có trả lãi và đã thanh toán 400.000.000 đồng vốn gốc thông qua chuyển khoản vào tài khoản của Hộ kinh doanh Đại Ph, còn lại 650.000.000 đồng. Ông B đồng ý trả số tiền nợ gốc còn lại 650.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hộ kinh doanh Đại Ph, do bà Trần Thị Thanh Th cho rằng đã ủy quyền và giao tài khoản Hộ kinh doanh Đại Ph cho bà T quản lý sử dụng nên không có yêu cầu và liên quan đến vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 288/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Toà án nhân dân quận B, đã xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh T;

2. Tuyên bố 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa số 11 tờ bản đồ số 124 (TL05) diện tích 59,5 m2; thửa số 126 tờ bản đồ số 114 (TL05) diện tích 926,6 m2; thửa số 120 tờ bản đồ số 114 (TL05) diện tích 72,7 m2; và thửa số 124 tờ bản đồ số 114 (TL05) diện tích 70,4 m2 cùng tọa lạc tại đường Ấp Chiến Lược, phường Bình Trị Đông, quận B giữa bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Trí B là vô hiệu;

3. Buộc ông Trần Trí B trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

Thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền;

4. Đình chỉ về yêu cầu tính lãi của bà Trần Thị Thanh T.

Bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án trả tiền và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/8/2017, ông Trần Trí B gửi đơn kháng cáo cho rằng số tiền 1.050.000.000 đồng là do ông B vay của bà T. Việc ông B có ký 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích để đảm bảo cho khoản nợ vay nêu trên. Ông B đã thanh toán 400.000.000 đồng vốn gốc thông qua chuyển khoản vào tài khoản của Hộ kinh doanh Đại Ph, còn lại 650.000.000 đồng. Ông B đồng ý trả số tiền nợ gốc còn lại 650.000.000 đồng.

Tại phiên toà, bà Trần Thị Thanh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Ông Trần Trí B giữ nguyên kháng cáo; Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc gải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự tố tụng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông B cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, việc ký 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) là để bảo đảm cho khoản vay 1.050.000.000 đồng nhưng ông B không chứng minh được quan hệ vay tiền. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Trí B gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[2] Ông Trần Trí B kháng cáo cho rằng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Việc ông B ký với bà T 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) vào các ngày 13/6/2014, ngày 26/9/2014, ngày 21/6/2014, ngày 21/7/2014 là nhằm mục đích để đảm bảo cho số tiền vay của bà T 1.050.000.000 (một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng. Quá trình vay ông B đã trả lãi hàng tháng và thanh toán 400.000.000 đồng vốn gốc.

Xét nội dung 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) được ký giữa bà T với ông B vào các ngày 13/6/2014, ngày 21/6/2014, ngày 21/7/2014 và ngày 26/9/2014 thể hiện ông B chuyển nhượng cho bà T bốn thửa đất tại Ấp CL, phường BTĐ, quận B, giá chuyển nhượng của bốn hợp đồng tổng cộng 1.050.000.000 (một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng, các hợp đồng đều không thoả thuận thời gian giao đất, thời hạn ký hợp đồng công chứng để sang tên cho bên nhận chuyển nhượng. Bà T thanh toán đủ tiền của bốn hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tại văn phòng Thừa phát lại quận B ngay khi ký hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T (bên mua) không yêu cầu ông B thực hiện nghĩa vụ giao đất. Nếu thực sự giữa bà T và ông B ký các hợp đồng nêu trên nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên phải thoả thuận thời hạn ký hợp đồng chính thức để sang tên quyền sử dụng đất và thời hạn giao đất sau khi bà T (bên mua) trả đủ tiền. Theo hồ sơ thể hiện và chứng cứ do ông B xuất trình thì sau khi nhận đủ tiền của bà T, ông B có thanh toán cho bà T theo các giấy nộp tiền:

- Ngày 09/12/2014 là 200.000.000 đồng (trả vốn vay ngày 26/9/2014)

- Ngày 23/12/2014 là 100.000.000 đồng (trả tiền vay ký tại thừa phát lại)

- Ngày 30/12/2014 là 50.000.000 đồng (trả tiền vay)

- Ngày 13/02/2015 là 50.000.000 đồng (trả tiền vay)

Tổng cộng: 400.000.000 đồng và các lần trả lãi như sau:

- Ngày 20/6/2015 là 20.000.000 đồng (trả tiền lãi)

- Ngày 05/8/2015 là 5.000.000 (trả tiền lãi)

Nếu là quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tại sao ông B phải thanh toán các khoản tiền nêu trên bao gồm cả gốc và lãi cho bà T.

[3] Bà T cũng thừa nhận ông B có chuyển trả cho bà 400.000.000 đồng thông qua tài khoản của Hộ kinh doanh Đại Ph, nhưng cho rằng số tiền này ông B thanh toán cho một khoản vay khác nhưng bà T không chứng minh được việc có cho ông B vay khoản tiền khác ngoài khoản tiền nêu trên. Ngoài khoản tiền vay theo bốn hợp đồng chuyển nhượng nêu trên ông B không có quan hệ vay của bà T khoản tiền nào khác.

[4] Như vậy, ý kiến của bà T cho rằng có quan hệ mua đất của ông B thông qua 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có cơ sở.

[5] Từ nhận định trên có đủ căn cứ xác định quan hệ giữa bà T và ông B là quan hệ vay tiền. Cụ thể, ông B vay của bà T tổng cộng 1.050.000.000 (một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng thông qua các giấy giao tiền vào các ngày 13/6/2014, ngày 21/6/2014, ngày 21/7/2014 và ngày 26/9/2014 tại Văn phòng Thừa phát lại quận B. Quá trình vay ông B đã trả lãi hàng tháng và thanh toán 400.000.000 đồng vốn gốc như đã nêu trên, còn lại 650.000.000 đồng. Việc ký 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) nêu trên là nhằm mục đích để đảm bảo cho số tiền vay 1.050.000.000 (một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng.

[6] Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng căn cứ và bản chất sự việc.

Do đó, sửa án sơ thẩm buộc ông B phải thanh toán cho bà T 650.000.000 đồng nợ gốc.

Do sửa án sơ thẩm, nên sửa án phí như sau:

Ông B phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền 650.000.000 đồng phải thanh toán cho bà T, án phí là 30.000.000 đồng.

Bà T phải chịu án phí trên giá trị yêu cầu nhưng không được chấp nhận, án phí là 20.000.000 đồng.

- Ông B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2, Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 471, 474 Bộ luật Dân sự 2005;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Trí B;

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 288/2017/DS-ST ngày 07/8/2017 của Toà án nhân dân quận B;

3. Tuyên bố 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 13/6/2014, ngày 21/6/2014, ngày 21/7/2014, ngày 26/9/2014 giữa bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Trí B là vô hiệu;

4. Buộc ông Trần Trí B phải trả cho bà Trần Thị Thanh T 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng nợ gốc sau khi bản án có hiệu lực pháp luật;

Thi hành tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền;

Kể từ ngày bà Trần Thị Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Trí B chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng ông B còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu đòi tiền lãi của bà Trần Thị Thanh T.

6. Về án phí:

Bà Trần Thị Thanh T phải chịu án phí sơ thẩm 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền đã tạm nộp là 21.750.000 (Hai mươi mốt triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu số 05111 ngày 17/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Hoàn trả cho bà T số tiền chênh lệch là 1.750.000 (một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu số 05111 ngày 17/3/2016 và 7.875.000 (bảy triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0852 ngày 05/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

Ông Trần Trí B phải chịu án phí sơ thẩm là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

Ông Trần Trí B không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho B 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0993 ngày 24/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

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

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 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 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Tòa án nhân dân quận B;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí