

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 181/2019/DS-PT

Ngày: 19 - 6 - 2019

“V/v tranh chấp đòi lại tài sản”

**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: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;

Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Bạch Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 12/6/2019 và 19/6/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2019/TLPT-DS ngày 20/3/2019 về Tranh chấp đòi lại tài sản;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 206/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Đặng Văn A, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 390, ấp A, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông A là:* Anh Nguyễn T sinh năm 1987; Địa chỉ: Số nhà 355A, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2019).

- **Bị đơn:** Đặng Văn K, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số 571B/2558, ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Anh Đặng Văn K là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn ông Đặng Văn A trình bày:

Vào ngày 15/9/2012 ông Đặng Văn K có cổ cho ông diện tích các thửa đất ruộng gồm thửa 659, 656, 655, 643, 654 tờ bản đồ số 02 và diện tích đất thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 28 do ông Đặng Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K đã nhận tiền và vàng tổng cộng là 430.000.000đ và đã giao đất cho ông canh tác. Thời hạn cổ đất đến khi nào ông K có tiền thì chuộc lại. Do ông K đang thế chấp ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng giao dịch L (gọi tắt là Ngân hàng). Trong đó, có hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất mà ông K đang cổ cho ông. Đến hạn trả nợ nhưng ông K không có tiền trả và Ngân hàng đang làm thủ tục khởi kiện ông K tại Tòa án để thu hồi nợ. Ngày 23/10/2017 giữa ông, ông K và Ngân hàng có biên bản làm việc giữa ba bên và thỏa thuận ông sẽ trả số tiền 450.000.000đ mà ông K đã vay Ngân hàng, Ngân hàng sẽ trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K để ông và ông K làm thủ tục chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng do ông và ông Khanh tự thỏa thuận. Trong biên bản làm việc các bên thỏa thuận sẽ thực hiện trong thời hạn 10 ngày. Sau thời hạn này mọi thỏa thuận sẽ tự động hết hiệu lực mà không cần sự đồng ý của các bên. Sau khi ông đã trả thay ông K số tiền 450.000.000đ và Ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Khanh, ông K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ thì hai bên không thống nhất được giá chuyển nhượng. Ông đưa ra giá chuyển là 100.000.000đ/công (1.300m<sup>2</sup>) nhưng ông K thì đòi giá 100.000.000đ/công (1.000m<sup>2</sup>) nên việc chuyển nhượng đất hai bên không thực hiện. Đến ngày 23/11/2017 do hai bên không thống nhất với nhau về giá chuyển nhượng nên ông yêu cầu ông K trả lại tiền nhưng ông K không trả. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án buộc ông K trả lại cho ông số tiền là 450.000.000đ mà ông A đã trả thay cho ông K tại Ngân hàng và tính lãi chậm trả là 0,833%tháng đối với số tiền 450.000.000đ từ ngày 23/11/2017 (Ngày ông đòi tiền ông K) đến ngày 23/12/2018 là 13 tháng với số tiền là 48.730.500đ, tổng cộng là 498.730.500đ. Đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 15/9/2012 và hai giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất mà ông K đưa cho ông, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn ông Đặng Văn K trình bày:

Ông thừa nhận vào ngày 15/9/2012 ông và ông Đặng Văn A có làm tờ thỏa thuận cổ diện tích đất ruộng gồm các thửa 659, 656, 655, 643, 654 tờ bản đồ số 02 và diện tích đất thửa 155, tờ bản đồ số 2 do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã nhận tiền và vàng tổng cộng 430.000.000đ và đã giao đất cho ông A sử dụng. Thời hạn cổ đất đến khi nào ông có tiền sẽ chuộc lại. Do phần diện tích đất ông cổ cho ông A, ông đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đồng Tháp Phòng giao dịch L (gọi tắt là Ngân hàng) để vay tiền và đã đến hạn trả nợ nhưng ông chưa có tiền trả cho Ngân hàng nên Ngân hàng đang làm thủ tục khởi kiện ra Tòa án để thu hồi nợ. Vào ngày 23/10/2017 ông, ông A và Ngân hàng có biên bản làm việc giữa ba bên, theo đó ông A sẽ bỏ ra số tiền 450.000.000đ trả nợ cho Ngân hàng thay ông K. Sau đó sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng hết diện tích đất trong hai giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông A. Thời hạn để thực hiện việc thỏa thuận là 10 ngày (đến hết ngày 03/11/2017). Sau buổi làm việc tại Ngân hàng khoảng 6 hay 7 ngày sau ông đến Ngân hàng nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông đã giao cho ông A giữ mục đích là để thực hiện việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, do giữa ông và ông A không thỏa thuận được với nhau về giá chuyển nhượng. Ông A cho rằng giá đất 100.000.000đ/công (1.300m<sup>2</sup>), ông chỉ đồng ý bán với giá 100.000.000đ/công (1.000m<sup>2</sup>) nên hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông A yêu cầu ông trả số tiền 450.000.000đ và tiền lãi chậm trả từ ngày 23/11/2017 đến ngày 23/12/2018 là 13 tháng với số tiền 48.730.5005, tổng cộng là 498.730.500đ ông không đồng ý. Nếu ông A đồng ý giá chuyển nhượng là 100.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> thì ông và ông A làm thủ tục chuyển nhượng đất còn nếu ông A không đồng ý giá chuyển nhượng này thì ông đồng ý trả cho ông A số tiền gốc là 450.000.000đ nhưng khi nào ông bán được đất sẽ trả. Còn tiền lãi thì do ông A tự nguyện giao tiền cho ông để ông trả tiền Ngân hàng chứ ông không có vay của ông A nên ông không đồng ý trả lãi. Đối với hợp đồng cổ đất ngày 15/9/2012 ông không yêu cầu Tòa án giải quyết mà đồng ý để ông A được tiếp tục canh tác đất cho đến khi nào ông

có tiền thì sẽ chuộc lại. Đối với hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông A đang giữ ông cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 03/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn A.

Buộc ông Đặng Văn K có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Văn A số tiền gốc là 450.000.000đ và lãi là 48.730.500đ, tổng cộng vốn lãi là 498.730.500đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/01/2019 ông Đặng Văn K là bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông không đồng ý trả tiền lãi cho ông Đặng Văn A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông K thay đổi yêu cầu kháng cáo chỉ đồng ý trả một phần tiền lãi cho ông A. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Khanh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông A và ông K đều thừa nhận vào ngày 23/10/2017 giữa hai ông và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Đồng Tháp - Phòng giao dịch L có lập “Biên bản làm việc” theo đó các bên thống nhất là ông A sẽ trả thay ông K số tiền 450.000.000đ mà ông K đang nợ tại Ngân hàng để Ngân hàng trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông K đang thế chấp. Sau đó, ông K sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A. Giá chuyển

nhượng, diện tích chuyển nhượng do ông A và ông K tự thỏa thuận. Tuy nhiên, sau khi ông A trả tiền và Ngân hàng trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông A và ông K không thống nhất được với nhau về giá chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng không được thực hiện. Vì vậy, ông A yêu cầu ông K trả lại số tiền 450.000.000đ và lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là có căn cứ.

[2] Ông A yêu cầu ông K trả lãi theo mức lãi suất là 0,833%/tháng tính từ ngày 23/11/2017 (Thời điểm ông A đòi lại tiền nhưng ông K không trả) đến ngày 23/12/2018 là 13 tháng với số tiền 450.000.000đ x 0,833%/tháng x 13 tháng = 48.730.500đ là phù hợp. Bởi vì, sau khi không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thì ông K phải trả tiền lại cho ông A, nhưng ông K không trả. Tại phiên tòa phúc thẩm ông K thừa nhận khoảng 01 tháng sau khi không thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thì ông A có đòi lại tiền. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời điểm tính lãi và mức lãi suất theo yêu cầu của ông A là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[3] Ông K kháng cáo cho rằng do ông A tự đưa tiền cho ông để trả nợ Ngân hàng với mục đích là để chuyển nhượng đất nhưng sau đó hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất, chứ ông không có vay tiền của ông A và hiện nay ông A đang canh tác đất của ông nên ông không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của ông A là không phù hợp như đã phân tích ở trên nên không chấp nhận.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông K có nghĩa vụ trả cho ông A 450.000.000đ và lãi là 48.730.500đ, tổng cộng 498.730.500đ là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông K phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật 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, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn K.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn A.

- Buộc ông Đặng Văn K có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Văn A số tiền gốc là 450.000.000đ và lãi là 48.730.500đ, tổng cộng vốn lãi là 498.730.500đ (Bốn trăm chín mươi tám triệu bảy trăm ba mươi ngàn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

- Về án phí:

+ Ông Đặng Văn K phải chịu 23.949.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0006981 ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L. Ông K còn phải nộp tiếp 23.949.000đ.

+ Ông Đặng Văn A được nhận lại 11.900.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003020 ngày 12/9/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án 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 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:***

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện L;
- CCTHADS huyện L;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT (N).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Sỹ Danh Đạt**