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

Bản án số: 105/2018/DS-PT
Ngày: 13-9-2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hiệp

Ông Trịnh Văn Hùng

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên**.**

Ngày 13 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2018/TLPT- DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 về: *"Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2018/QĐ-PT ngày 25/7/2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 87/2018/QĐ-PT ngày 14/8/2018, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 100/2018/QĐ-PT ngày 31/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Th; cư trú tại đường D, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Tou Prong L1 (Toue Prong L1), sinh năm: 1970; cư trú tại thôn Ch, xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tuyết H; cư trú tại đường L, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 816, quyển số 01/2018 – SCT/CK, ĐC ngày 30/8/2018 do Văn phòng công chứng N chứng thực), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông L, bà L1: Ông Huỳnh Hải Đ, cư trú tại đường B, Phường M, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng luật sư Huỳnh Hải Đ - Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, sinh năm: 1967, bà Tou Prong L1 (Toue Prong L1), sinh năm: 1970 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại các bản tự khai của bà Phạm Thị Th thì vào ngày 24/3/2017 vợ chồng ông Bơ Năh Ria L và bà Toue Prong L1 có viết giấy bán đất cho bà Th lô đất diện tích đất 07 sào thuộc thửa 3361 tờ bản đồ số 313d, tọa lạc tại xã K, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với giá 1.100.000.000đ, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông L, bà L1 đang thế chấp vay ngân hàng nên đã hứa từ ngày 24/3/2017 đến ngày 24/7/2017 sẽ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th, nếu không thực hiện thì sẽ trả số tiền gấp đôi so với tiền mà bà Th đã nhận chuyển nhượng. Đến ngày 13/4/2017 vợ chồng ông L, bà L1 tiếp tục viết giấy tay với nội dung Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất, theo đó bị đơn thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho bà Th lô đất có diện tích 5.574m² thuộc thửa 1308, tờ bản đồ 313e, số sổ CA 763*** do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 16/6/20** và lô đất có diện tích 8.185m² thuộc thửa 1284, tờ bản đồ 313e, số sổ G 676*** do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 08/10/19** với số tiền 2.200.000.000đ, bà Th đã đưa đủ số tiền 3.300.000.000đ nhưng cho đến nay vợ chồng ông L, bà L1 vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th như đã thỏa thuận. Nay bà Th yêu cầu hủy giấy bán đất (viết tay) đề ngày 24/3/2017 và yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) đề ngày 13/4/2017 được xác lập giữa bà và vợ chồng ông L, bà L1, yêu cầu vợ chồng ông Bơ Năh Ria L1, bà Toue Prong L1 trả cho bà số tiền 3.300.000.000đ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải về hậu quả pháp lý đối với hợp đồng vô hiệu nhưng vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 đều vắng mặt, đồng thời vào ngày 07/3/2018 bà Th có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên Tòa án không thể tiến hành hòa giải được.

Tại Bản án số 14/2018/DS-ST ngày 29/5/2018 Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Th.

Hủy giấy bán đất (viết tay) được xác lập ngày 24/3/2017 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) được xác lập ngày 13/4/2017 giữa bà Phạm Thị Th với vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1.

Buộc vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Th số tiền 3.300.000.000đ (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Bản án còn tuyên về án phí và lãi suất thi hành án, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/6/2018, vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông L, bà L1 vẫn giữ nguyên kháng cáo. Luật sư Huỳnh Hải Đ đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa bà Phạm Thị Th và vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 có xác lập giao dịch dân sự vay tài sản, tuy nhiên thay vì lập hợp đồng vay tài sản thì các bên lại lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thể hiện số tiền cho vay. Do bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là chưa thể hiện hết nội dung tranh chấp giữa các bên, cần bổ sung quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"* là phù hợp.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng: Do có quan hệ quen biết nhau nên giữa bà Phạm Thị Th và vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 nhiều lần xác lập giao dịch dân sự vay tài sản, nhiều lần xảy ra tranh chấp. Trong vụ án này hai bên tranh chấp về khoản tiền thể hiện trong hai giấy bán đất lập ngày 24/3/2017 và 13/4/2017. Theo hồ sơ thể hiện thì nội dung giấy bán đất với số tiền 1.100.000.000đ thể hiện kể từ ngày 24/3/2017 -> ngày 24/7/2017 nếu vợ chồng ông L, bà L1 không thực hiện việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải chịu gấp đôi tiền đã nhận, còn nội dung hợp đồng thỏa thuận ngày 13/4/2017 đối với số tiền 2.200.000.000đ thì hai bên đã xác nhận bên nhận chuyển nhượng đã

nhận đủ tiền; bị đơn cho rằng chưa nhận số tiền 1.100.000.000đ là không có căn cứ bởi lẽ nếu không nhận tiền thì không thể có việc thỏa thuận chịu phạt gấp đôi số tiền đã nhận trong trường hợp không chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa bị đơn cho rằng số tiền 1.100.000.000đ đã nhập vào tiền 2.200.000.000đ nhưng không xuất trình chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, hơn nữa nội dung giấy bán đất với số tiền 1.100.000.000đ ấn định thời hạn từ ngày 24/3/2017 -> ngày 24/7/2017 để buộc bên bán phải chịu phạt trên số tiền đã nhận, còn hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất ngày 13/4/2017 đã được bị đơn thực hiện việc trả lãi vào tháng 5/2017 tức là trước khi hết thời hạn của khoản 1.100.000.000đ trong giấy bán đất trước đó nên không có việc nhập số tiền 1.100.000.000đ thành 2.200.000.000đ như bị đơn trình bày được; bên cạnh đó tại đơn kháng cáo ghi ngày 11/6/2018 vợ chồng ông L, bà L1 cũng thừa nhận có nợ bà Th số tiền 3.300.000.000đ tuy nhiên đây là tiền của các khoản vay trước đó, do không trả tiền đúng hạn nên bà Th yêu cầu viết giấy bán đất để đảm bảo nợ cho bà Th, do đó có căn cứ khẳng định giữa các bên có giao dịch đối với khoản vay nói trên và trong thực tế vợ chồng bị đơn có nợ tiền của nguyên đơn.

Mặt khác tại Bản án số 128/2017/DS-PT ngày 25/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng khi giải quyết *"Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản"* bà Phạm Thị Th và vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 cũng đã nhận định không xem xét phần tranh chấp này nên nay cần đánh giá toàn diện các chứng cứ để giải quyết vụ án được triệt để là phù hợp với các quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm thì bị đơn cũng thừa nhận số tiền mà các bên tranh chấp là tiền vay trước đó nhưng cho rằng đây là tiền lãi nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh, nguyên đơn lại không thừa nhận. Bên cạnh đó tại phiên tòa bị đơn xuất trình các giấy trả lãi của số tiền 2.200.000.000đ vào các ngày 22/5/2017; 14/6/2017; 15/7/2017, điều đó càng khẳng định bị đơn có vay của nguyên đơn nên mới có việc trả lãi.

Do vậy có cơ sở khẳng định việc vay tiền, việc giao nhận tiền giữa các bên và được chuyển thành việc chuyển nhượng đất là có xảy ra trong thực tế, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận là có căn cứ xem xét.

[3] Như đã phân tích thì việc hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thể hiện số tiền đã vay là không phù hợp, bởi lẽ đối tượng giao dịch đang được thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng, bị đơn không được quyền thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, ... tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận trong thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là vay tài sản nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự

khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu còn giao dịch dân sự bị che dấu vẫn có hiệu lực pháp luật". Như vậy xét về bản chất thì vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 vẫn còn nợ bà Th số tiền 3.300.000.000đ thông qua giao dịch dân sự vay tài sản, thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do vậy nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là vô hiệu và buộc bị đơn phải trả lại số tiền 3.300.000.000đ là có cơ sở chấp nhận.

[4] Với những nhận định trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

Ngoài ra tại phiên tòa ở phần thẩm tra lý lịch đã xác định ông L có đầy đủ họ tên là Bơ Năh Ria L, cấp sơ thẩm ghi là Bơ Nah Ria L là chưa chính xác nên cần sửa lại.

[5] *Về án phí:* Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm, vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 có đơn xin miễn giảm án phí do hoàn cảnh gia đình khó khăn, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, xét đơn của vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 là hợp lệ nên cần giảm ½ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn (98.600.000đ : 2 = 49.300.000đ). Do sửa án nên ông Bơ Năh Ria L, bà Toue Prong L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 121, các Điều 463, 465, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 13, khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Tou (Toue) Prong L1, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Th về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản" với vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Tou (Toue) Prong L1.

Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Th và vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Tou (Toue) Prong L1 xác lập ngày 24/3/2017 và 13/4/2017 vô hiệu; hủy giấy bán đất (viết tay) được xác lập ngày 24/3/2017 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) được xác lập ngày 13/4/2017 giữa bà Phạm Thị Th với vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Tou (Toue) Prong L1.

Buộc vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Tou (Toue) Prong L1 có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Th số tiền 3.300.000.000đ (Ba tỷ ba trăm triệu đồng).

Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm: Vợ chồng ông Bơ Năh Ria L, bà Tou (Toue) Prong L1 phải chịu 49.300.000đ án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm vợ chồng ông L, bà L1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0005060 ngày 22/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; vợ chồng ông L, bà L1 còn phải nộp 49.000.000đ án phí sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Th được nhận lại 49.600.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0003709 ngày 06/10/2017 và số AA/2015/0004784 ngày 26/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

+ Án phí phúc thẩm: Vợ chồng ông L, bà L1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

+ Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Châu Thạch