

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 377/2018/DS-PT

Ngày: 16-11-2018

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Em**;

Các Thẩm phán: Bà **Võ Thị Thu Thúy**;

Bà **Nguyễn Thị Sâm Hương**;

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Thúy Hằng** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Lê Thị Thắm**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2018/QĐ-PT ngày 01/11/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Mạch Đình Q**, sinh năm 1973. (có mặt)

1.2 Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: số A, đường B, phường C, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.
(Bà L ủy quyền cho ông Q theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2017).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Minh T**, sinh năm 1966.

2.2. Bà **Nguyễn Thị Thanh S**, sinh năm 1969. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Ông T ủy quyền cho bà S theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2017).

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

3.1. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang**

Địa chỉ: Khu 3, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn M** - Chi cục trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Nghĩa N** - Chấp hành viên sơ cấp (theo văn bản ủy quyền số 01/ GUQ-CCTHADS ngày 22/01/2018). (có mặt)

3.2. Anh **Trần Minh S**, sinh năm 1995. (vắng mặt)

3.3. Anh **Trần Minh N**, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Anh N ủy quyền cho bà S theo văn bản ủy quyền 22/3/2018)

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Nguyễn Thị Thanh S**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Nguyên đơn ông Mạch Đình Q và bà Lê Thị L trình bày:*

Trước đây vợ chồng ông bà có cho ông T, bà S vay tiền nhiều lần như sau: Ngày 30/4/2011 vay 1.000.000.000đồng, có làm biên nhận. Ngày 11/3/2013 vay thêm số tiền 1.000.000.000 đồng và 10.000 đô la Mỹ, có viết biên nhận, thỏa thuận lãi suất tiền Việt Nam là 4%/tháng, lãi suất đô la Mỹ 3,5%/tháng. Sau khi vay ông T, bà S trả tiền vốn lãi không đầy đủ nên vợ chồng ông có tiến hành đòi và gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã H nhờ giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 16/5/2013 của Ủy ban nhân dân xã H thì phía ông T, bà S thừa nhận còn nợ vợ chồng ông bà 2.400.000.000 đồng và hứa sẽ chuyển nhượng cho ông bà phần nhà đất thuộc thửa đất 1935, diện tích 270m² ở ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang để trừ bớt nợ với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Do ông T, bà S đã thế chấp phần đất trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam- Chi nhánh Tây Tiền Giang nên ngày 01/7/2013 ông Q cùng ông T đến ngân hàng trả 400.000.000đồng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên về. Cùng ngày ông bà cùng gia đình ông T tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 03/7/2013 Chi cục thi hành án dân sự huyện G ngăn chặn việc chuyển dịch quyền tài sản đối với phần đất trên nên ông bà không tiến hành sang tên được. Như vậy sau khi trừ số tiền chuyển nhượng giá trị phần nhà đất thì hiện nay ông T, bà S còn nợ ông bà 1.800.000.000đồng. Ông Q, bà L yêu cầu ông T, bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013 và trả 1.800.000.000 đồng tiền vay còn nợ lại + tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ ngày 16/5/2013 đến nay ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh S trình bày:*

Năm 2011 vợ chồng bà có vay của vợ chồng ông Q, bà L 1.000.000.000 đồng, sau đó vay thêm 500.000.000 đồng và 10.000 đô la Mỹ(qui ra tiền Việt Nam là 200.000.000 đồng). Như vậy vợ chồng bà nợ vợ chồng ông Q 1.700.000.000 đồng. Ngoài ra vợ chồng bà có vay ngân hàng nên vợ chồng ông

Q bỏ ra 400.000.000 đồng trả ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/5/2013 Ủy ban nhân dân xã H hòa giải thì vợ chồng bà có thừa nhận nợ 2.400.000.000 đồng. Nay bà đồng ý cùng chồng trả cho vợ chồng ông Q 2.100.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo lãi suất ngân hàng nhà nước từ ngày 16/5/2013 đến nay nhưng xin được trả dần vì hoàn cảnh gia đình khó khăn. Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013 đối với thửa đất 1935, diện tích 270m² ở ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang thì bà không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành dân sự huyện G trình bày:* Chi cục thi hành án dân sự huyện G có thụ lý thi hành án đối với số tiền ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Thanh S phải thi hành số tiền án phí 16.010.500 đồng và trả cho người được thi hành án là 376.460.000 đồng + lãi chậm trả.

Trong thời gian tổ chức thi hành án đến ngày 04/7/2013 Chi cục thi hành án có nhận được đơn yêu cầu ngăn chặn tẩu tán tài sản của bà Trương Thị C nên đã ra quyết định ngăn chặn số 25/QĐ-CCTHA ngày 04/7/2013 tạm dừng việc đăng ký chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng là quyền sử dụng đất thửa đất số 1935, tờ bản đồ C7, diện tích 270m², loại đất CLN và căn nhà trên đất. Ngày 18/12/2013 tiến hành việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản và kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng chưa đăng ký bán đấu giá.

Đối với nội dung khởi kiện của ông Q, bà L yêu cầu ông T, bà S trả 1.800.000.000 đồng và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013. Chi cục thi hành án huyện G không chấp nhận vì thời điểm chuyển nhượng là ngày 01/7/2013 sau khi quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 25/QĐST-DS ngày 03/6/2013 có hiệu lực pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Minh S, Trần Minh M được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có lời trình bày:*

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mạch Đình Q và bà Lê Thị L.

- Buộc ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị Thanh S trả cho ông Mạch Đình Q và bà Lê Thị L số tiền vốn vay là 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng và 769.500.000 (Bảy trăm sáu mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng tiền lãi. Tổng cộng 2.569.500.000 (Hai tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mạch Đình Q, bà Lê Thị L với ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Thanh S cùng thành viên trong hộ anh Trần Minh S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013. Phần đất thuộc thửa đất số 1935, tờ bản đồ HMTCT7, diện tích 270m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Nay là thửa 70, tờ bản đồ 28, diện tích đo đạc thực tế 276m² tọa lạc ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Đã được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01062 cấp ngày 27/11/2007 cho hộ ông Trần Minh T (hiện phần đất đang được ông Q, bà L quản lý, có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (photo) kèm theo).

Ông Q, bà L được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, phần nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo qui định của pháp luật.

* Ngày 11/4/2018, bị đơn Nguyễn Thị Thanh S có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án số 55/2018/DS-ST ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo hướng đồng ý hoàn trả cho vợ chồng ông Q, bà L số tiền 2.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật, không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1935, diện tích 270m², tọa lạc ấp M B, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Thị Thanh S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đại diện viện kiểm sát cho rằng yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Tuy nhiên tại phiên tòa ông Q tự nguyện hoàn trả tiền ngôi nhà theo định giá nên ghi nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bà Nguyễn Thị Thanh S nộp ghi ngày 11/4/2018 (BL 206, 207) còn trong thời hạn luật định đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp với tính chất vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại các Điều 168, 450, 689, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005 và các Điều 99, 167 Luật đất đai năm 2013;

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo bà Nguyễn Thị Thanh S về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cải sửa bản án số 55/2018/DS-ST ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo hướng đồng ý hoàn trả cho vợ chồng ông Q, bà L số tiền 2.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật, không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1935, diện tích 270m², tọa

lạc ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 30/4/2011 vợ chồng ông T, bà S có vay của vợ chồng ông Q, bà L số vay 1.000.000.000 đồng, có làm biên nhận. Sau đó ông Q, bà L cho bà S và ông T vay tiếp 1.000.000.000 đồng và 10.000USD Mỹ. Ngày 11/3/2013 ông T, bà S có viết biên nhận 2.000.000.000 đồng và 10.000USD, thỏa thuận lãi suất tiền Việt Nam là 4%/tháng, lãi suất đô la Mỹ 3,5%/tháng. Sau khi vay tiền ông T, bà S trả tiền lãi không đầy đủ nên vợ chồng ông Q gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã H nhờ giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 16/5/2013 của Ủy ban nhân dân xã H thì ông T, bà S thừa nhận còn nợ vợ chồng ông Q, bà L 2.400.000.000 đồng và hứa đến cuối năm 2013 hai bên thỏa thuận bán nhà để bà L mua trừ nợ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q thừa nhận do trong thời gian vay ông T, bà S không trả lãi nên trong 2.400.000.000 đồng có 180.000.000 đồng là tiền lãi. Ông T, bà S chỉ thừa nhận có vay của ông Q, bà L số tiền 2.100.000.000 đồng nên đồng ý trả cho ông Q, bà L số tiền 2.100.000.000 đồng cộng tiền lãi phát sinh từ ngày vay đến nay theo quy định pháp luật. Bà S trình bày giấy nợ ngày 11/3/2013 là do ông Q thuê giang đến nhà bà vào ban đêm đe dọa ép buộc chồng bà viết. Xét lời khai nại của bị đơn không được ông Q thừa nhận, bà S không có giấy tờ chứng cứ gì chứng minh. Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ ông Q, bà L xác định, ông T, bà S có vay của ông Q, bà L đến ngày 11/3/2013 vốn lãi là 2.400.000.000 đồng là có căn cứ.

Sau khi xác định số nợ là 2.400.000.000 đồng, ông T và bà S có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q, bà L nhà và đất thuộc thửa đất 1935, diện tích 270m² ở ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng để trừ vào số nợ 2.400.000.000 đồng. Do ông T, bà S đã thế chấp phần đất trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam- Chi nhánh Tây Tiền Giang nên ngày 01/7/2013 ông Q cùng ông T đến ngân hàng, ông Q bỏ ra trả 400.000.000 đồng để trả Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên về. Như vậy ông T, bà S nợ ông Q, bà L 2.800.000.000 đồng trừ tiền chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng, ông T, bà S còn nợ lại ông Q, bà L 1.800.000.000 đồng. Cùng ngày hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang nhưng chưa làm thủ tục sang tên lý do ngày 03/7/2013 Chi cục thi hành án dân sự huyện G ngăn chặn việc chuyển dịch quyền tài sản đối với phần đất trên. Từ đó hai bên không thực hiện việc chuyển nhượng được nên dẫn đến tranh chấp.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S thừa nhận có cùng là ông Trần Minh T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q, bà L phần đất thuộc thửa đất 1935, diện tích 270m² ở ấp M, xã H, huyện G, tỉnh Tiền Giang để trừ bớt nợ với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Ngày 01/7/2013, ông Q bỏ ra 400.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng thay vợ chồng ông T, bà S để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Cùng ngày hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang. Bà S cho rằng chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà, nay chỉ đồng ý trả tiền vay là 2.100.000.000 đồng, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên. Xét yêu

cầu của bà S là không có căn cứ. Bởi, Tại biên bản hòa giải ngày 16/5/2013 của Ủy ban nhân dân xã H và bản cam kết ngày 21/6/2013 ông T cũng đồng ý bán nhà, đất cho ông Quý bà L với giá là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông T, bà S cũng đã giao nhà đất cho ông Q, bà L quản lý sử dụng từ khi ký hợp đồng đến nay có chính quyền địa phương xác nhận. Hơn nữa, theo kết quả định giá của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xác định (BL77-78) giá trị nhà và đất có giá gần 1.000.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất để trừ bớt số nợ 1.000.000.000 đồng mà hai bên đã thống nhất. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013 giữa ông Q, bà L và ông T, bà S không có mô tả về căn nhà trên đất. Nhưng như đã phân tích ở trên việc chuyển nhượng nhà, đất là có thật, các bên đã thực hiện việc cản trừ tiền chuyển nhượng vào tiền nợ vay không nhằm mục đích tẩu tán tài sản và thực hiện hợp đồng này ông T, bà S cũng đã chuyển giao tài sản cho ông Q, bà L quản lý từ ngày 01/7/2013 đến nay.

Tuy nhiên tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2017 ông Q yêu cầu bà S, ông T hoàn trả số tiền 1.800.000.000 đồng tiền vay còn nợ lại + tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ ngày 16/5/2013 đến nay trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất lập ngày 01/7/2013. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mạch Đình Q, bà Lê Thị L với ông Trần Minh T, bà Nguyễn Thị Thanh S cùng thành viên trong hộ anh Trần Minh S theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013. Còn ngôi nhà gắn liền với đất ông Q, bà L đang quản lý Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết như vậy căn nhà trên đất thuộc quyền quản lý sử dụng của ai Tòa án cấp sơ thẩm chưa giao xem xét giải quyết căn nhà là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của đương sự vi phạm Điều 5 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo hai cấp xét xử cần hủy án sơ thẩm số: 55/2018/DS-ST ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện cái Bè. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do bản án bị hủy nên yêu cầu kháng cáo của bà S chưa xem xét.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do bản án bị hủy nên bà S không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm 55/2018/DS-ST ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thanh S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà S được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 08485 ngày 11/4/2018 của Chi cục thi hành dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Phòng KTNV & THA (TAT);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Kim Em

Ngày 30/4/2011 vợ chồng ông Thống, bà Sa có vay của vợ chồng ông Quý, bà Loan số vay 1.000.000.000đồng, có làm biên nhận. Ngày 11/3/2013 vợ chồng bà Sa vay thêm số tiền 2.000.000.000 đồng và 10.000 đô la Mỹ, có viết biên nhận, thỏa thuận lãi suất tiền Việt Nam là 4%/tháng, lãi suất đô la Mỹ 3,5%/tháng. Sau khi vay tiền ông Thống, bà Sa trả tiền vốn lãi không đầy đủ nên vợ chồng ông Quý có tiến hành đòi và gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã Hậu Mỹ Trinh nhờ giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 16/5/2013 của Ủy ban nhân dân xã Hậu Mỹ Trinh thì phía ông Thống, bà Sa thừa nhận còn nợ vợ chồng ông Quý, bà Sa 2.400.000.000 đồng và hứa sẽ chuyển nhượng cho ông bà phần nhà, đất thuộc thửa đất 1935, diện tích 270m² ở ấp Mỹ Tường B, xã Hậu Mỹ Trinh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang để trừ bớt nợ với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Do ông Thống, bà Sa đã thế chấp phần đất trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần công thương Việt Nam- Chi nhánh Tây Tiền Giang nên ngày 01/7/2013 ông Quý cùng ông Thống đến ngân hàng trả 400.000.000đồng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất trên về. Cùng ngày hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 03/7/2013 Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè ngăn chặn việc chuyển dịch quyền tài sản đối với phần đất trên nên các bên không tiến hành sang tên được. Ông Quý, bà Loan cho rằng đã cho vợ chồng ông Thống, bà Sa vay số tiền 2.400.000.000 đồng, trả thêm 400.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, tổng cộng là 2.800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 1935, diện tích 270m² ở ấp Mỹ Tường B, xã Hậu Mỹ Trinh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang với giá 1.000.000.000 đồng để cân trừ nợ. Cho đến nay vợ chồng ông Thống, bà Sa vẫn chưa trả hết tiền nợ vay 1.800.000.000 còn lại cũng như chưa thực hiện việc sang tên đối với hợp đồng kê trên nên vợ chồng ông Quý, bà Loan khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Thống, bà Sa trả số tiền vay là 1.800.000.000 đồng cộng tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 01/7/2013.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, phía bị đơn ông Thống, bà Sa chỉ thừa nhận có vay của ông Thống, bà Loan số tiền 2.100.000.000

đồng nên đồng ý trả cho ông Quý, bà Loan số tiền 2.100.000.000 đồng cộng tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật. Bà Sa trình bày giấy nợ ngày 11/3/2013 là do ông Quý thuê giang hồ 10 giờ đêm xuống nhà bà đe dọa ép buộc chồng viết. Xét lời khai nại của bị đơn là không có cơ sở, bởi tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như cho đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Sa cũng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì chứng minh giấy nợ ngày 11/3/2013 là do ông Quý ép buộc vợ chồng bà viết. Hơn nữa, ngày 16/5/2013 khi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã Hậu Mỹ Trinh, vợ chồng bà cũng thừa nhận còn nợ vợ chồng ông Quý, bà Sa số tiền 2.400.000.000 đồng.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Sa thừa nhận có cùng là ông Trần Minh Thống thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Quý, bà Loan phần đất thuộc thửa đất 1935, diện tích 270m² ở ấp Mỹ Tường B, xã Hậu Mỹ Trinh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang để trừ bớt nợ với giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Ngày 01/7/2013, ông Quý bỏ ra 400.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng thay vợ chồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, cùng ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất kể trên. Bà Sa cho rằng chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà, nay chỉ đồng ý trả tiền vay là 2.100.000.000 đồng, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng kể trên. Xét yêu cầu của bà Sa là không có căn cứ. Bởi, bà Sa trình bày chỉ chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà thì không có lý do gì sau khi ký hợp đồng, vợ chồng bà Sa dọn đồ giao nhà và đất cho ông Quý quản lý từ đó đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Sa khai nhà và đất là do bà quản lý, không phải ông Quý quản lý, nhưng bà Sa không cung cấp được tài liệu gì chứng minh trong khi ông Quý có giấy xác nhận của chính quyền địa phương xác nhận nhà và đất đang tranh chấp do vợ chồng ông Quý quản lý từ ngày 01/7/2013 cho đến nay. Hơn nữa, theo kết quả định giá của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè xác định (BL77-78) giá trị nhà và đất có giá gần 1.000.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất để trừ bớt số nợ 1.000.000.000 đồng như hai bên thống nhất. Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè cho rằng việc thỏa nhận chuyển nhượng nhà và đất kể trên giữa ông Quý, bà Loan và ông Thống, bà Sa là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của bà Sa đối với những người được thi hành án. Do đó, Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013. Xét yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, Hội đồng xét xử nhận thấy. Ngoài nhà và đất đang tranh chấp thì bà Sa vẫn còn tài sản khác là 20.969m² đất tại xã Hậu Mỹ Trinh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Do đó, nhận định bà Sa chuyển nhượng nhà và đất cho ông Quý nhằm tẩu tán tài sản là không có căn cứ. Bởi, thực tế ông Thống, bà Sa vẫn còn nợ ông Quý số tiền 2.400.000.000 đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất để trừ bớt số tiền nợ 1.000.000.000 đồng là sự tự nguyện của hai bên. Bên ông Quý cũng đã bỏ ra 400.000.000 đồng trả nợ ngân hàng thay bà Sa, đã nhận nhà và đất quản lý từ ngày 01/7/2013 đến nay. Hồ sơ của cơ quan thi hành án cung cấp cũng không có tài liệu nào thể hiện bà Sa, ông Thống chuyển nhượng nhà và đất cho ông Quý, bà

Loan là nhằm tẩu tán tài sản. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2013 giữa ông Quý, bà Loan và ông Thống, bà Sa không có mô tả về căn nhà trên đất. Nhưng như đã phân tích ở trên việc chuyển nhượng nhà, đất là có thật, các bên đã thực hiện việc cản trừ tiền chuyển nhượng vào tiền nợ vay, thực hiện chuyển giao tài sản cho ông Quý, bà Loan quản lý từ ngày 01/7/2013 cho đến nay. Tức hợp đồng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, nên căn cứ để Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng kể trên.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Sa không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà, nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà Sa không được chấp nhận, nên bà Sa phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 357, 401, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 95 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 26, 29 của 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.

Xử:

1. Không chấp yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh Sa.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 55/2018/DS-ST ngày 04/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mạch Đình Quý và bà Lê Thị Loan.

- Buộc ông Trần Minh Thống và bà Nguyễn Thị Thanh Sa trả cho ông Mạch Đình Quý và bà Lê Thị Loan số tiền vốn vay là 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng và 769.500.000 (Bảy trăm sáu mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng tiền lãi. Tổng cộng 2.569.500.000 (Hai tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mạch Đình Quý, bà Lê Thị Loan với ông Trần Minh Thống, bà Nguyễn Thị Thanh Sa cùng thành viên trong hộ anh Trần Minh Sin theo hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 01/7/2013. Phần đất thuộc thửa đất số 1935, tờ bản đồ HMTCT7, diện tích 270m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Nay là thửa 70, tờ bản đồ 28, diện tích đo đạc thực tế 276m² tọa lạc ấp Mỹ Tường B, xã Hậu Mỹ Trinh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Đã được UBND huyện Cái Bè cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01062 cấp ngày 27/11/2007 cho hộ ông Trần Minh Thống (hiện phần đất đang được ông Quý, bà Loan quản lý, có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (photo) kèm theo).

Ông Quý, bà Loan được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

Kể từ ngày ông Quý, bà Loan có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Thống, bà Sa không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng 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.

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Thanh Sa phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 08485 ngày 11/4/2018 của Chi cục thi hành dân sự huyện Cái Bè, xem như đã thi hành xong.

- Ông Trần Minh Thống, bà Nguyễn Thị Thanh Sa phải chịu 41.845.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đã được xét giảm 50%).

- Hoàn lại cho ông Mạch Đình Quý và bà Lê Thị Loan số tiền 33.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 07317 ngày 07/8/2017 của Chi cục thi hành dân sự huyện Cái Bè.

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

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 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.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Thu Thúy – Nguyễn Thị Sâm Hương

Trần Thị Kim Em

