

Bản án số: 97 /2019/DS-PT

Ngày: 08- 4- 2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Trung

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Văn Út

Bà Bùi Thị Phương Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2019/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90 /2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đặng Hoài T1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C .

- Bị đơn: Anh Võ Văn T2, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Bùi Linh H, sinh năm 1991 (có mặt)

2. Chị Phạm Cẩm N, sinh năm 1977 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C .

- Người kháng cáo: Chị Bùi Linh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Đặng Hoài T1 trình bày: Ngày 26/9/2018 vợ chồng anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh T2 và chị N, vợ chồng anh là người chuyển nhượng, vợ chồng anh T2 là người nhận chuyển nhượng, phần đất chuyển nhượng có diện tích 684m², tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi. Khi ký xong hợp đồng, vợ chồng anh giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CM 574633 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 02/02/2018 cho vợ chồng anh T2 quản lý, nhưng vợ chồng anh T2 chưa thanh toán số tiền theo hợp đồng là 300.000.000 đồng cho vợ chồng anh, nên vợ chồng anh cũng chưa giao đất cho vợ chồng anh T2. Vợ chồng anh có yêu cầu vợ chồng anh T2 thực hiện hợp đồng là giao tiền nhưng vợ chồng anh T2 cố tình không thực hiện. Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2018 được ký kết giữa vợ chồng anh với vợ chồng anh T2 và buộc vợ chồng anh T2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 574633 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 02/02/2018 cho vợ chồng anh T1.

- *Bị đơn anh Võ Văn T2 trình bày:* Trước đây vợ chồng anh có cho vợ chồng anh T1 vay số tiền 250.000.000 đồng, sau khi vay vợ chồng anh T1 không trả lãi nên các bên thỏa thuận khi số tiền vốn và lãi đủ 300.000.000 đồng sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh. Do không có tiền trả vốn lãi nên ngày 26/9/2018 vợ chồng anh T1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích, vị trí, giá cả, hợp đồng có công chứng, vợ chồng anh giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như vợ chồng anh T1 trình bày. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng anh T1 không giao đất, nên đến ngày 29/10/2018 anh T1 có viết biên nhận cho anh với nội dung có nợ anh số tiền 325.000.000 đồng. Nay vợ chồng anh T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/9/2018 và buộc vợ chồng anh trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 574633 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 02/02/2018 do anh T1 đứng tên thì anh đồng ý. Ngược lại anh yêu cầu vợ chồng anh T1 trả lại số tiền 325.000.000 đồng, đồng thời tính lãi từ ngày nhận nợ đến khi xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất quy định của pháp luật.

- *Chị Bùi Linh H trình bày:* Chị thống nhất theo lời trình bày của anh T1, chị xác định khoản tiền 325.000.000 đồng anh T1 ký là xuất phát từ tiền vay, khi vay vốn ban đầu 250.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, đến ngày 29/10/2018 dl thì vốn và lãi là 325.000.000 đồng. Chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất như anh T1 trình bày. Đối với số tiền anh T1 nợ chị yêu cầu giải quyết riêng bằng vụ kiện khác.

- *Chị Phạm Cẩm N trình bày:* Chị thống nhất theo lời trình bày của anh T2, chị không bổ sung gì thêm. _

Tại bản án sơ thẩm số: 06/2019/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010896, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD xác lập ngày 26/9/2018 tại văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi giữa anh Đặng Hoài T1 và chị Bùi Linh H với anh Võ Văn T2 và chị Phạm Cẩm N.

Buộc anh Đặng Hoài T1, chị Bùi Linh H hoàn trả cho anh Võ Văn T2, chị Phạm Cẩm N số tiền 325.000.000 đồng. Anh Võ Văn T2, chị Phạm Cẩm N có trách nhiệm trả lại cho anh Đặng Hoài T1, chị Bùi Linh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 574633 do

Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 02/02/2018 đứng tên Đặng Hoài T1, Bùi Linh H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo, kháng nghị theo luật định.

Ngày 01/02/2019 chị Bùi Linh H nộp đơn kháng cáo đề ngày 30/01/2019, nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng anh Đặng Hoài T1, chị Bùi Linh H chỉ đồng ý hoàn trả cho anh Võ Văn T2, chị Phạm Cẩm N số tiền 250.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại đơn kháng cáo, chị Bùi Linh H thống nhất với án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010896, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD xác lập ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi giữa anh Đặng Hoài T1, chị Bùi Linh H và anh Võ Văn T2, chị Phạm Cẩm N. Nhưng không đồng ý trả cho anh T2, chị N số tiền 325.000.000 đồng, chỉ đồng ý trả anh T2, chị N số tiền vay 250.000.000 đồng.

[2] Xét kháng cáo của chị H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 26/9/2018 giữa anh T1, chị H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T2, chị N tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi phần đất có diện tích 684m², tọa lạc tại ấp Thanh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng anh T2, chị N giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1, chị H là thực tế có xảy ra. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, anh T1, chị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 26/9/2018, buộc anh T2, chị N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được anh T2, chị N đồng ý. Do đó án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010896, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD xác lập ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi giữa anh T1, chị H và anh T2, chị N là có căn cứ.

Mặc khác trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự còn thừa nhận sở dĩ có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/9/2018 là do xuất phát từ việc vợ chồng anh T1 có vay của vợ chồng anh T2 250.000.000 đồng vào ngày 07/4/2018, lãi suất 5%/tháng. Quá trình vay vợ chồng anh T1 có trả lãi cho vợ chồng anh T2 01 tháng với số tiền 12.500.000 đồng. Đến ngày 29/10/2018 anh T1 ghi giấy nhận nợ cho anh T2 chị N với tổng số tiền vốn lãi là 325.000.000 đồng. Thấy rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự như đã nêu trên là giả tạo, nhằm để che giấu hợp đồng vay tài sản trước đó, việc các bên thống nhất đề nghị hủy hợp đồng và được cấp sơ

thẩm chấp nhận là phù hợp. Theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu do giả tạo nhưng hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực đối với các bên, do vậy quan hệ vay tài sản giữa vợ chồng anh T1 với vợ chồng anh T2 phải được giải quyết chung tại vụ án.

Thực tế ngày 07/4/2018 vợ chồng anh T1 có vay của vợ chồng anh T2 250.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng. Xét mức lãi suất thỏa thuận giữa các bên là vượt quá mức lãi suất quy định, vì vậy cần điều chỉnh lại mức lãi suất cho phù hợp với quy định của pháp luật. Theo đó số tiền lãi tháng được xác định là $250.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/tháng = 4.150.000 \text{ đồng}$, đối trừ số tiền lãi vợ chồng anh T1 đã trả cho vợ chồng anh T2 là 12.500.000 đồng, thì số tiền còn thừa là 8.350.000 đồng được trừ vào nợ gốc. Như vậy số tiền nợ gốc còn lại sẽ là 241.650.000 đồng. Số tiền lãi anh T1 chị H phải chịu tính từ ngày 07/5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/01/2019) là $241.650.000 \text{ đồng} \times 08 \text{ tháng} \times 1,66\%/tháng = 33.562.000 \text{ đồng}$. Như vậy tổng cộng số tiền vốn và tiền lãi vợ chồng anh T1 và chị H phải trả cho vợ chồng anh T2 và chị N là 275.212.000 đồng (vốn 241.650.000 đồng + lãi 33.562.000 đồng).

[3] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị Bùi Linh H, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch anh T1 và chị H phải chịu 300.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch anh T1 và chị H phải chịu $275.212.000 \text{ đồng} \times 5\% = 13.760.600 \text{ đồng}$.

Do chấp nhận kháng cáo của chị H nên án phí dân sự phúc thẩm chị H không phải chịu, đã dự nộp được hoàn trả lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 124, 131, 463, 468 và 500 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của chị Bùi Linh H

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 010896, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD xác lập ngày 26/9/2018 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi giữa anh Đặng Hoài T1, chị Bùi Linh H và anh Võ Văn T2, chị Phạm Cẩm N.

Buộc anh Đặng Hoài T1 và chị Bùi Linh H hoàn trả cho anh Võ Văn T2 và chị Phạm Cẩm N số tiền 275.212.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm mười hai nghìn đồng).

Anh Võ Văn T2 và chị Phạm Cẩm N có trách nhiệm trả lại cho anh Đặng Hoài T1 và chị Bùi Linh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 574633 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 02/02/2018 đứng tên Đặng Hoài T1, Bùi Linh H (Bản chính).

Kể từ ngày anh T2 và chị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh T1 và chị H không thi hành xong khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch anh Đặng Hoài T1 và chị Bùi Linh H phải chịu là 13.760.600 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch anh Đặng Hoài T1 và chị Bùi Linh H phải chịu 300.000 đồng. Ngày 23/11/2018 anh T1 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0001616 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ.

Án phí dân sự phúc thẩm chị Bùi Linh H không phải chịu. Ngày 12/02/2019 chị H có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002016 tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

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, 7a, 7b 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân TP. Cà Mau;
- Chi cục THADS TP. Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Phạm Việt Trung