TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2022/DS-PT
Ngày 18-4-2022
"V/v Tranh chấp hợp đồng góp hụi 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 LONG AN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng góp hụi và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Kiều N, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Dương Thị L, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp M1, xã T, huyện M, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị V, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08 tháng 9 năm 2020 của nguyên đơn bà Võ Thị Kiều N và cùng những lời trình bày như sau:

Năn 2019 bà có tham gia các dây hụi do bà L làm chủ. Cụ thể như sau:

1. Hụi tháng 2.000.000 đồng, mở ngày 05 tháng 3 năm 2019 (al), 31 người tham gia, bà tham gia 03 phần. Số tiền đã góp cho bà L 31.000.000 đồng;

2. Hụi tháng 2.000.000 đồng, mở ngày 25 tháng 4 năm 2020 (al), 25 người tham gia, bà tham gia 03 phần. Số tiền đã góp cho bà L 18.000.000 đồng;

3. Hụi ngày 100.000 đồng, mở ngày 25 tháng 6 năm 2020 (al), bà tham gia 05 phần. Số tiền đã góp cho bà L 55.000.000 đồng;

4. Hụi ngày 100.000 đồng, mở ngày 25 tháng 6 năm 2020 (al), bà tham gia 05 phần. Số tiền đã góp cho bà L 10.000.000 đồng;

Sau đó giữa hai bên có cộng lại sổ sách thì bà L còn nợ số tiền là 121.000.000 đồng, bà L hẹn một tháng sau sẽ trả số tiền trên. Nhưng đến nay bà L không trả theo thỏa thuận. Vì vậy, yêu cầu bà L phải trả cho bà số tiền là 121.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn bà Dương Thị L trình bày: Bà xác định bà N có tham gia các dây hụi trên và thừa nhận còn nợ bà N số tiền là 32.000.000 đồng chứ không phải nợ số tiền 121.000.000 đồng. Nay đồng ý trả số tiền 37.000.000 đồng.

Ngoài ra bà L trình bày về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V là đúng, có nhận của bà Về số tiền 140.000.000 đồng nhưng bị Tòa án quyết định phong tỏa quyền sử dụng đất nên bà Về không được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nay bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà đồng ý và đồng ý trả lại cho bà V số tiền đã nhận là 140.000.000 đồng; khi cơ quan thi hành phát mãi phần đất này bà đồng ý ưu tiên trả cho bà V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V có lời trình bày như sau: Vào ngày 26 tháng 8 năm 2020 bà có nhận chuyển nhượng của bà L thửa đất số 1273, tờ bản đồ số 3, diện tích là 100m^2 loại đất ở nông thôn, tại xã Tân Thành, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long an, với giá theo hợp đồng đã ký kết là 140.000.000 đồng, hợp đồng có ký chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Tân Thành, huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Sau đó hồ sơ đến Trung Tâm hành chính Công Huyện Mộc Hóa để làm thủ tục sang tên, theo giấy hẹn là hai ngày nhận giấy đỏ thì Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên tạm dừng không giải quyết việc cấp giấy. Do đó bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và yêu cầu bà L phải lại cho bà số tiền chuyển nhượng là 140.000.000 đồng, yêu cầu Tòa án tuyên ưu tiên thanh toán số tiền 140.000.000 đồng. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa đã căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 471, 500, 503, 357, 466, 468 Bộ luật dân sự. Các Điều 167, 170 Luật đất đai.

Căn cứ khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 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;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N đối với bà L.

Buộc bà L trả cho bà N số tiền nợ gốc là: 102.000.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu đồng).

Bác một phần yêu cầu của bà N buộc bà L phải trả bà N số tiền 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng).

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà V với bà L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất được Ủy ban nhân dân xã Tân Thành chứng thực ngày 26 tháng 8 năm 2020.

Bà L phải trả cho bà Về số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Khi xử lý tài sản trong hợp đồng chuyển nhượng thì bà V được ưu tiên thanh toán.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Tiếp tục duy trì quyết áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải chịu án phí dân là 5.100.000 đồng đối với số tiền của bà N được chấp nhận Và 7.000.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu của bà V.

Bà N phải chịu 950.000 đồng tiền án phí phần yêu cầu Tòa án không chấp nhận. Nhưng được khấu trừ 3.025.000 đồng tiền tạm án phí bà N đã nộp theo biên thu số 0003207 ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa. Hoàn trả cho bà N số tiền 2.070.000 đồng

Hoàn trả cho bà V số tiền 3.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000117, ngày 25 tháng 11 năm 2020 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 24 tháng 12 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không tuyên ưu tiên trả tiền cho bà V khi xử lý tài sản thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Bà Về không đồng ý kháng nghị vì việc kháng nghị ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Hiện nay bà L phải thi hành cho rất nhiều bản án, số tiền bà chuyển nhượng đất đã thanh toán đầy đủ cho bà L.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa kháng nghị đúng quy định tại các Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về kháng nghị: Trong phần quyết định Bản án tuyên khi xử lý tài sản bà V được quyền ưu tiên thanh toán số tiền 140.000.000 đồng là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà N cũng như hiện nay bà L có nghĩa vụ phải thi hành án cho nhiều người nên khi thi hành án xử lý tài sản là thửa đất số 1273 diện tích 100m^2 thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã Tân Thành huyện Mộc Hóa thì ngoài việc phải thi hành cho bà N, bà L còn phải đảm bảo quyền lợi cho những người có đơn yêu cầu thi hành án theo quy định. Do vậy, bản án tuyên ưu tiên thi hành án cho bà L là chưa khách quan, không đảm bảo tính bình đẳng của các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Bộ luật dân sự.

Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng nghị về một phần bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng nghị.

[3] Xét kháng nghị thấy rằng: Bà N tranh chấp hợp đồng góp hụi với bà L số tiền 121.000.000 đồng; trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì bà N yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ để đảm bảo thi hành án. Ngày 15 tháng 9 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An ban hành quyết áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT về việc phong tỏa tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 1273 diện tích 100m^2 thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã Tân Thành huyện Mộc Hóa để đảm bảo thi hành án. Tuy nhiên, thửa đất trên bà L đã chuyển nhượng cho bà V theo hợp đồng chứng thực vào ngày 26 tháng 8 năm 2020 với giá 140.000.000 đồng, bà Về đã trả đủ tiền cho bà L. Khi hợp đồng gần đến giai đoạn ra giấy chứng nhận QSDĐ tên bà V thì bị ngưng theo Quyết định số 03/2020/QĐ-BPKCTT nên bà V có yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà L. Hai bên thỏa thuận đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên, bà L trả lại cho bà V số tiền 140.000.000 đồng và ưu tiên trả cho bà Về khi thi hành án.

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hai cá nhân với nhau, việc thỏa thuận ưu tiên là không phù hợp với quy định pháp luật khi thi hành án. Bà L ngoài việc thi hành án cho bà N, bà V thì còn có nghĩa vụ thi hành án cho các cá nhân khác khi có đơn yêu cầu thi hành án. Thứ tự thi hành án sẽ được xem xét giải quyết theo quy định Luật thi hành án. Vì vậy, việc Tòa án tuyên ưu tiên thi hành án cho bà V sẽ dẫn đến không đảm bảo quyền lợi cho các cá nhân khác theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Bộ luật dân sự.

[4] Từ nhận định mục [3], chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[5] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mộc Hóa.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân;

Căn cứ các Điều 471, 500, 503, 357, 466, 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 167, Điều 170 Luật đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 2016 của Uỷ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kiều N đối với bà Dương Thị L.

1.1 Buộc bà Dương Thị L trả cho bà Võ Thị Kiều N số tiền nợ hụi là 102.000.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu đồng).

2. Bác một phần yêu cầu của bà Võ Thị Kiều N về việc yêu cầu bà Dương Thị L phải trả bà Võ Thị Kiều N số tiền 19.000.000 đồng (mười chín triệu đồng).

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị V với bà Dương Thị L về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 1273 diện tích 100m^2 thuộc tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã Tân Thành huyện Mộc Hóa được Ủy ban nhân dân xã Tân Thành, huyện Mộc Hóa chứng thực ngày 26 tháng 8 năm 2020.

3.1 Buộc bà Dương Thị L phải trả cho bà Trần Thị V số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Tiếp tục duy trì quyết áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An để đảm bảo thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Dương Thị L phải chịu là 5.100.000 đồng (đối với yêu cầu của bà Võ Thị Kiều N được chấp nhận) và 7.000.000 đồng (đối với yêu cầu của bà Trần Thị V được chấp nhận).

Buộc bà Võ Thị Kiều N phải chịu 950.000 đồng đối với yêu cầu bị bác. Nhưng được khấu trừ 3.025.000 đồng tiền tạm án phí bà Võ Thị Kiều N đã nộp theo biên thu số 0003207 ngày 15 tháng 9 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân

sự huyện Mộc Hóa. Hoàn trả cho bà Võ Thị Kiều N số tiền 2.070.000 đồng (hai triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Trần Thị V 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000117, ngày 25 tháng 11 năm 2020 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa.

6. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành Ny sau khi tuyên án.

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 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:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Mộc Hóa;
- Chi cục THADS huyện Mộc Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền