

Bản án số: 121/2019/DS-PT
Ngày: 16/5/2019
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự
vay tài sản, chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

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 Huỳnh Thanh Mỹ

Các Thẩm phán: - Ông Sỹ Danh Đạt;

- Bà Nguyễn Thị Võ Trinh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 16 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2019/TLPT-DS, ngày 24 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 150/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1979;

Địa chỉ: tổ 6, ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Trường H, sinh năm 1976, địa chỉ: số 80, Nguyễn Cư Trinh, phường N, quận K, thành phố Cần Thơ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/6/2018).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1967;

Địa chỉ: 267, khóm 2, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hứa Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: số 135, ấp N, xã K, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/4/2019).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 267, khóm 2, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V: Ông Hứa Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: số 135, ấp N, xã K, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/4/2017).

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố Đ;

Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn H - Phó chủ tịch UBND thành phố Đ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/10/2018).

3.3. Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn P - Trưởng Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo pháp luật.

Theo đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trường S là bị đơn.

(anh H, ông Đ có mặt tại phiên tòa, ông H, ông P có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Hồng Phương do anh Nguyễn Trường H đại diện trình bày: Ngày 04/4/2015 chị P có cho ông Nguyễn Trường S vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng, thời hạn vay 06 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay ông S có thể chấp 02 giấy quyền sử dụng đất thửa 523 diện tích 97m², thửa 524 diện tích 96,6m² cùng tờ bản đồ số 27 do Nguyễn Trường S đứng tên và cũng để tạo lòng tin cho chị P cùng ngày 04/4/2015 ông S cùng vợ là bà V đến Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa này cho chị P, ghi giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng bằng số tiền vay. Tại thời điểm thỏa thuận, ông S nói vị trí đất gần quán Lắm Thủy Đình tại thành phố Đ, chị P không có xuống thực địa, vì giao dịch giữa chị P với ông S là hợp đồng vay có thể chấp quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận tiền vay 300.000.000 đồng, ông S có trả lãi liền cho chị Phương tháng đầu tiên là 15.000.000 đồng. Sau đó, đến thời hạn chị P đến nhà (tại địa điểm giao nhận tiền trước đây, không rõ địa chỉ) thì mới biết rõ nhà đó không phải của ông S và chị P tìm hiểu thửa đất ông S chuyển nhượng cho chị P là vị trí khác nên chị P gửi đơn tố cáo đến Cơ quan Cảnh sát điều tra công an thành phố Đ và Công an có Công văn số 209 ngày 31/8/2016 trả lời hành vi của ông S không có dấu hiệu hình sự.

Nay chị P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V với chị Nguyễn Thị Hồng P ngày 04/4/2015 lập tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp vô hiệu và yêu cầu ông S, bà V trả lại số tiền vốn vay 300.000.000 đồng, lãi tạm tính từ ngày 04/4/2015 đến ngày 13/11/2018 là 43 tháng 09 ngày, mức lãi 0,75%/tháng cụ thể:

Số tiền 300.000.000 đồng x 0,75% x 43 tháng 09 ngày = 97.425.000 đồng. Chị P tự nguyện trừ lãi nhận trước đây 15.000.000đ (97.425.000đ – 15.000.000đ = 82.425.000đ). Tổng cộng vốn, lãi 382.425.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Trường S do ông Hứa Văn Đ đại diện (ông Đ cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà V) trình bày: Ông S, bà V thừa nhận ngày 04/4/2015 có vay của chị P 300.000.000 đồng và có thể chấp quyền sử dụng đất cũng như lập hợp đồng chuyển nhượng cùng ngày 04/4/2015 đối với 02 thửa đất 523, 524 như chị P trình bày. Lý do, ông S, bà V ký thêm hợp đồng chuyển nhượng cho chị P là hai bên có thỏa thuận, nếu sau 06 tháng mà ông S, bà V không trả nợ vay 300.000.000 đồng thì chị P tiến hành thủ tục sang tên đất để trừ nợ, chỉ thỏa thuận miệng, chị P cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông S, bà V không đồng ý theo yêu cầu của chị P. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành và ông S, bà V đã giao đất cho chị P quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ, có đơn xin xét xử vắng mặt, có văn bản ý kiến như sau:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 523, thửa 524, cùng tờ bản đồ số 27 cho ông Nguyễn Trường S là đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp, có đơn xin xét xử vắng mặt, có văn bản ý kiến như sau:

Ngày 04/4/2015, Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 523, thửa 524 cùng tờ bản đồ số 27 giữa ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Nguyễn Thị Hồng P. Kiểm tra hồ sơ lưu giữ tại Phòng công chứng và đối chiếu với quy định của pháp luật. Phòng công chứng xác định chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Nguyễn Thị Hồng P đúng trình tự quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đ đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị Nguyễn Thị Hồng P.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2015 giữa ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V và chị Nguyễn Thị Hồng P đối với thửa đất số 523, diện tích 97m², thửa 524, diện tích 96,6m², cùng tờ bản đồ số 27, loại đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: khóm T, phường A, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 523, diện tích 97m², thửa 524, diện tích 96,6m², cùng tờ bản đồ số 27, loại đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: khóm T, phường A, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp, cấp cho Nguyễn Thị Hồng P ngày 14/5/2015 để cấp lại cho ông Nguyễn Trường S theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Hồng P số tiền vốn, lãi 382.425.000 đồng (vốn 300.000.000đ, lãi 82.425.000đ).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V liên đới nộp 19.121.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Hồng P được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 06426 ngày 21/02/2017 và biên lai số 13619 ngày 25/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Về lệ phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá: Chị Nguyễn Thị Hồng P đã nộp tạm ứng số tiền 2.867.000 đồng. Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V phải nộp 2.867.000 đồng để hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Hồng P (chị P đã nộp tạm ứng và chi xong).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi án sơ thẩm tuyên, ông Nguyễn Trường S là bị đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Hồng P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Nguyễn Trường S giữ nguyên kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trường S đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Chị Nguyễn Thị Hồng P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2015 giữa ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V với chị Nguyễn Thị Hồng P lập tại phòng Công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp vô hiệu và yêu cầu ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V trả tiền vay vốn, lãi 382.425.000 đồng (vốn 300.000.000 đồng, lãi 82.425.000 đồng), ông Sơn không thống nhất vì trong hợp đồng vay có điều khoản sau 06 tháng không trả được tiền vay thì ông S giao đất cho chị P, hiện nay ông đã giao đất và chuyển quyền cho chị P xong.

[3] Xuất phát từ hợp đồng vay 300.000.000 đồng có thể chấp quyền sử dụng đất, nhằm tạo lòng tin nên ông S, bà V với chị P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cùng ngày với hợp đồng vay (ngày 04/4/2015), giá chuyển nhượng ghi bằng số tiền vay. Mặc dù đã thực hiện thủ tục sang tên nhưng ông S, bà V chưa giao đất cho chị Png mà chỉ nói đất gần quán Lãm Thủy Đình, tại thành phố Đ chị P không đến thực địa cũng như không biết rõ vị trí đất. Khi chị P khởi kiện, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định chị P mới biết thửa đất mà ông S, bà V đã chuyển nhượng không đúng vị trí mà ông S đã nói.

[4] Xét việc ông S kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà V và chị P là hợp pháp. Hội đồng xét xử nhận thấy, ngày 04/4/2015 ông S ký hợp đồng vay của chị P số tiền 300.000.000 đồng và lập thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị P, ông S nói thửa đất chuyển nhượng gần quán Lãm Thủy Đình nên chị P nghĩ là giá trị tương đương số tiền vay 300.000.000 đồng, nhưng thực tế đất chuyển nhượng giá trị thấp, theo biên bản định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm hai thửa đất 523, 524 là 200.000 đồng/m², tổng giá trị là 38.720.000 đồng, thấp hơn rất nhiều so với số vay. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay, nên Tòa án nhân dân thành phố Đ chấp nhận yêu cầu của chị P là phù hợp.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của ông S là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Trường S. Xét thấy, đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Trường S.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

Do không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trường Sn nên ông S phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trường S.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.
3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hồng P đối với ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V.
4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2015 giữa ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V và chị Nguyễn Thị Hồng P đối với thửa đất số 523, diện tích 97m², thửa 524, diện tích 96,6m², cùng tờ bản đồ số 27, loại đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: khóm T, phường A, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.
5. Buộc Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Hồng P số tiền vốn, lãi 382.425.000 đồng (trong đó vốn 300.000.000 đồng, lãi 82.425.000 đồng).

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Đ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 523, diện tích 97m², thửa 524, diện tích 96,6m², cùng tờ bản đồ số 27, loại đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: khóm T, phường A, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp, cấp cho Nguyễn Thị Hồng P ngày 14/5/2015 để cấp lại cho ông Nguyễn Trường S theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

- Ông Nguyễn Trường S và bà Nguyễn Thị Hồng V phải liên đới chịu 19.121.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Nguyễn Trường S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông S đã nộp theo biên lai số 0003467 ngày 27/11/2018 là 300.000 đồng, được trừ vào tiền án phí phúc thẩm.
- Trả lại cho chị Nguyễn Thị Hồng P tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 06426 ngày 21/02/2017 là 9.975.000 đồng và biên lai số 13619 ngày 25/5/2017 là 300.000 đồng, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

- Ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 2.867.000 đồng. Do chị P đã nộp tạm ứng 2.867.000 đồng và đã chi xong, nên ông S, bà V liên đới nộp 2.867.000 đồng, để hoàn trả cho chị P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi bằng 50% mức lãi quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự cho đến khi thi hành án xong.

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 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐT;
- TAND TP. Sa Đéc;
- CCTHADS TP. Sa Đéc;
- Phòng GDKTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T)

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

Huỳnh Thanh Mỹ