

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 158/2017/DS-PT

Ngày: 04/10/2017

V/v: “T/c HĐ chuyển nhượng QSH nhà ở,
QSD đất ở và HĐ vay tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: 1/ Bà Võ Phương Nhi

2/ Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Diễm Phương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Phi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 10 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 194/2017/QĐPT-DS ngày 22 tháng 08 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông Lê Vinh Q, sinh năm 1972 (Có mặt).

2/ Bà Bùi Ngọc T, sinh năm 1977 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Bà Bùi Thị K, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Đ, thành phố Cần Thơ (Xin giải quyết vắng mặt).

- Người làm chứng:

1/ NLC1

Địa chỉ: khu vực B, phường L, quận T, thành phố Cần Thơ.

2/ NLC2

Địa chỉ: đường C, phường B, quận T, thành phố Cần Thơ.

3/ NLC3

Địa chỉ: đường H, quận Đ, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Vinh Q và bà Bùi Ngọc T cùng thống nhất trình bày:
Ông bà có vay của bà Bùi Thị K số tiền 70.000.000 đồng, có lập biên nhận ngày 15/6/2013, trong đó có 20.000.000 đồng của bà Bùi Thị Ngân G, 50.000.000 đồng của bà Bùi Thị K và đã trả cho bà K được 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà K biết ông bà có nợ của bà Nguyễn Thị Tuyết T 100.000.000 đồng nên bà K đề nghị cho ông bà mượn 100.000.000 đồng trả cho bà T để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Ông bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở cho bà K đứng tên, mục đích để bà K vay ngân hàng dùm, khi ngân hàng giải ngân thì ông bà trả tiền cho bà K, đồng thời đóng lãi và trả tiền vốn cho ngân hàng.

Do là chị em ruột (bà K là chị ruột bà T) nên ngày 30/8/2014 ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho bà K. Bà K được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất số CH02601 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/9/2014.

Nay, ông bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với bà K. Ông bà đồng ý trả lại cho bà K số tiền còn nợ là 140.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 30/8/2014 cho đến nay.

Phía bị đơn bà Bùi Thị K trình bày: Vợ chồng ông Lê Vinh Q và bà Bùi Ngọc T có kêu người bán nhà và đất, bà cũng có nhu cầu mua nên hai bên thỏa thuận mua bán với giá 430.000.000 đồng, ông Q có ký giấy tay hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 29/8/2014 (chính tay ông Q viết). Ông Q và bà T đã nhận đủ số tiền 430.000.000 đồng. Đến ngày 30/8/2014, ông Q, bà T và bà có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T, trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền chuyển nhượng là 8.400.000 đồng (mục đích nhằm giảm tiền thuế chuyển nhượng).

Ngày 12/9/2014, bà được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02601 tại thửa 416, tờ bản đồ 22, diện tích 84m², đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, ông Q và bà T có vay của bà là 70.000.000 đồng, trong đó 50.000.000 đồng có thỏa thuận lãi suất theo quy định của pháp luật, còn 20.000.000 đồng không lấy lãi, có lập biên nhận ký tên ngày 15/6/2013. Đến nay, ông Q và bà T chưa trả tiền gốc và tiền lãi.

Nay, nguyên đơn khởi kiện bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Bà yêu cầu ông Q, bà T giao nhà và đất nếu không thì phải trả lại số tiền 430.000.000 đồng. Đồng thời trả 70.000.000 đồng tiền vay (Trong đó tính lãi đối với số tiền 50.000.000 đồng từ tháng 9/2015).

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử.

Tại bản án sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 04/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Vinh Q và bà Bùi Ngọc T.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị K.

3/ Buộc nguyên đơn ông Lê Vinh Q và bà Bùi Ngọc T trả lại tiền mua bán nhà và đất cho bị đơn bà Bùi Thị K số tiền 430.000.000 đồng, bị đơn có trách nhiệm sang tên chuyển nhượng lại phần đất cho nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn có trách nhiệm trả tiền vay và lãi cho bị đơn số tiền 79.000.000 đồng (trong đó bao gồm 50.000.000 đồng có lãi từ tháng 9/2015 đến nay là 18 tháng với số tiền 9.000.000 đồng (50.000.000đ x 1% x 18 tháng) cùng với 20.000.000 đồng không tính lãi).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 14/4/2017 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án trên và yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bỏ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở đối với bị đơn. Nguyên đơn đồng ý trả cho bà Bùi Thị K số tiền 100.000.000 đồng ngày 30/8/2014 (không lập biên nhận) và phần tiền vay 70.000.000 đồng (có biên nhận) cùng lãi suất theo quy định. Yêu cầu bị đơn sang tên lại quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với bà Bùi Thị K. Nguyên đơn sẽ trả lại cho bị đơn 100.000.000 đồng cùng với tiền lãi tính từ lúc vay đến nay.

Phía bị đơn có hai yêu cầu đối với nguyên đơn: Một là, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bà sẽ nhận lại 430.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường hợp đồng. Hai là, nguyên đơn phải giao nhà vì hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ về hình thức.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K. Như vậy, nguyên đơn phải có nghĩa vụ giao nhà và đất cho bị đơn như hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, bị đơn đồng ý để nguyên đơn sử dụng nhà đất và yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền đã nhận là 430.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng như án sơ thẩm tuyên là phù hợp. Viện kiểm sát đề nghị bác yêu cầu bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, vị đại diện Viện kiểm sát. Sau khi tranh luận và nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ pháp luật: cấp sơ thẩm xác định đây là vụ kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, để xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp tòa án cấp sơ thẩm cần xác định cụ thể quan hệ tranh chấp ở đây và trong vụ kiện này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” mới chính xác.

[2] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định và đúng quy định nên được xem xét và giải quyết.

Về trường hợp những người vắng mặt tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm có yêu cầu xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Qua xem xét đơn khởi kiện, đơn kháng cáo cùng toàn bộ các chứng cứ khác có trong hồ sơ thể hiện: Vào ngày 29/8/2014, ông Q và bà T ký tờ giấy tay thể hiện việc chuyển nhượng nhà và đất cho bà K, giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng. Ông Q và bà T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng (thể hiện trong tờ biên nhận này). Đến ngày 30/8/2014, ông Q và bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Tây Đô, trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 8.400.000 đồng. Ngày 12/9/2014, bà K được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02601 tại thửa số 416, tờ bản đồ số 22, diện tích 84m², đất tọa lạc tại ấp Thới An B, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

[4] Phía ông Q, bà T không thừa nhận đã chuyển nhượng phần nhà và đất nêu trên cho bà K mà cho rằng mục đích sang tên để cho bà K đứng ra vay tiền của ngân hàng. Tuy nhiên, ông Q và bà T không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho hợp đồng chuyển nhượng trên là giả cách. Nguyên đơn thừa nhận tờ biên nhận mua bán nhà và đất có giá 430.000.000 đồng là do chính vợ chồng nguyên đơn ký tên, nhưng không có nhận số tiền 430.000.000 đồng, lời trình bày này không có gì chứng minh. Trong tờ biên nhận ngày 29/8/2014, nguyên đơn thừa nhận đã nhận đủ số tiền trên. Hợp đồng chuyển nhượng này xem như đã hoàn tất vì Giấy chứng nhận đã sang tên cho bị đơn và số tiền nguyên đơn đã nhận đủ. Nay, nguyên đơn không đồng ý chuyển nhượng, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng và chỉ yêu cầu nhận lại tiền, không yêu cầu xem xét lỗi. Vì phía nguyên đơn không có nơi ở nào khác ngoài nhà và đất đang tranh chấp trên nên Hội đồng xét xử thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng như bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

Căn cứ vào biên bản giám định, định giá tài sản thì căn nhà và đất nêu trên có giá trị là: Nhà 1: 3.477.000 đồng; Nhà 2: 54.648.000 đồng; Nhà 3: 12.855.000 đồng; Nhà 4: 1.937.000 đồng; Nhà 5: 3.160.000 đồng. Tổng cộng là 76.077.000 đồng. Phần đất có giá theo giá chuyển nhượng tại địa phương là 4.000.000 đồng/1m² nên giá chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn so với giá thị trường cũng không chênh lệch nhiều. Phía bị đơn đồng ý trả căn nhà và đất cho nguyên đơn và hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nhằm làm giảm đi một phần thiệt hại nếu tính thêm phần lỗi của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận hủy hợp đồng, buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 430.000.000 đồng. Bị đơn có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất

và quyền sở hữu nhà cho nguyên đơn. Chi phí, lệ phí trước bạ sang tên các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[5] Phần tiền vay 70.000.000 đồng và tiền lãi suất 9.000.000 đồng không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở. Nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 430.000.000 đồng. Bị đơn có trách nhiệm sang trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Phần tiền vay không ai kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Vinh Q, bà Bùi Ngọc T đối với bị đơn bà Bùi Thị K.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Vinh Q và bà Bùi Ngọc T đối với bà Bùi Thị K.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị K.

4/ Buộc nguyên đơn ông Lê Vinh Q và bà Bùi Ngọc T trả lại tiền chuyển nhượng nhà ở và đất ở cho bị đơn bà Bùi Thị K số tiền 430.000.000 đồng (*Bốn trăm ba mươi triệu đồng*). Bà Bùi Thị K có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho nguyên đơn theo quy định.

(Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02601 tại thửa 416, tờ bản đồ số 22, diện tích 84m² (đo đạc thực tế 82m²), đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ do Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ cấp ngày 12/9/2014 đứng tên bà Bùi Thị K).

Chi phí, lệ phí trước bạ sang tên các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là **200.000 đồng** (Hai trăm nghìn đồng), án phí có giá ngạch là **3.950.000 đồng** (Ba triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng). Chuyển số tiền **3.500.000 đồng** (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AB/2013/004120 ngày 03/11/2015 tại Chi cục thi án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ thành án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn còn phải nộp thêm **650.000 đồng** (Sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Bị đơn được nhận lại **10.000.000 đồng** (Mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AB/2013/004121 ngày 03/11/2015 tại Chi cục thi án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Vinh Q, bà Bùi Ngọc T phải chịu **300.000 đồng** (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 004867 ngày 14/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, thành phố Cần Thơ thành án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện xong.

6/ Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn phải chịu **2.000.000 đồng** (Hai triệu đồng). Bị đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng và đã chi xong nên nguyên đơn có trách nhiệm nộp lại 2.000.000 đồng để trả lại cho bị đơn.

7/ Các phần khác của bản án sơ thẩm không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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”.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Phong Điền;
- Chi cục THA huyện Phong Điền;
- Lưu (HS - 2b).

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hải

CÁC THẨM PHÁN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Phương Nhi Bùi Thị Cẩm Thúy

Nguyễn Văn Hải