

Bản án số: 31/2019/DS-PT

Ngày: 27 – 5 – 2019

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Thường.

*Các Thẩm phán:*

Bà Hồ Tuấn Anh;

Ông Võ Công Phương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Phạm Tô Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã A, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2019/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1958; có mặt.

Bà Hà Thị N, sinh năm 1962; có mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn A, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Ái B, sinh năm 1947; cư trú tại Thôn A, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định; có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Nguyễn Hùng D, sinh năm 1972; cư trú tại số nhà, đường, phường, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1982; cư trú tại số nhà, đường N, Khu vực A, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định; có mặt.

3. Chị Đinh Thị T, sinh năm 1972; vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Đình L, sinh năm 2000; vắng mặt.

5. Cháu Nguyễn Thúy V, sinh năm 2004; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thúy V: Bà Đinh Thị T là người đại diện hợp pháp.

Cùng cư trú tại Thôn A, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

6. Chị Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1995; cư trú tại Khu vực P, phường N, thị xã A, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

7. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; vắng mặt.

8. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 2000; vắng mặt.

9. Cháu Nguyễn Công T, sinh năm 2007; vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Công T: Chị Nguyễn Thị T là người đại diện hợp pháp.

Cùng cư trú tại Thôn, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- *Người kháng cáo:* Bà Hà Thị N là nguyên đơn và ông Nguyễn Ái B là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu P, bà Hà Thị N trình bày:*

Vào ngày 09/10/2004 vợ chồng ông Nguyễn Hữu P, bà Hà Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Ái B, bà Nguyễn Thị Á có thỏa thuận chuyển nhượng lô đất có diện tích 5,5m x 20m thuộc một phần thửa đất 289, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã N, thị xã A có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Á đứng tên, giấy chuyển nhượng chỉ viết tay về tứ cận Đông giáp nhà ông Nguyễn Ái B, Tây giáp nhà ông Huỳnh Công A, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp nhà ông Nguyễn Trung H, thỏa thuận giá chuyển nhượng 35.000.000đ, giao trước 30.000.000đ và có cam kết thời hạn 06 tháng kể từ ngày viết giấy, ông B làm giấy tờ làm không được thì phải hoàn trả lại số tiền 40.000.000đ cả tiền mua và tiền lãi. Nhưng thời điểm trên sổ đỏ ông B lại đem thế chấp tại ngân hàng để vay tiền nên không làm được, nhiều lần ông nhắc nhở, đến cuối năm 2005 ông B mượn 7.500.000đ của ông để lấy sổ đỏ về, hai bên đã ký toàn bộ hợp đồng gửi ở xã để làm thủ tục nhưng cán bộ địa chính xã đến đo đạc thì ông B không đồng ý về mốc giới nên ông tự ý lấy hợp đồng đem về, sau đó ông tiếp tục đem sổ đỏ thế chấp. Năm 2009 bà Á mất, ông làm đơn khiếu kiện nhiều lần gửi đến xã can thiệp và mãi đến năm 2012 tổ hòa giải của UBND xã N giải quyết đơn thì kết quả vợ chồng ông và ông B đều thống nhất thỏa thuận lại là ông Blấy sổ đỏ từ ngân hàng về đưa cho ông và cung cấp thủ tục về thông tin các con, còn ông chịu toàn bộ chi phí làm giấy tờ chuyển nhượng (Nội dung thỏa thuận này thay đổi so với giấy mua bán ban đầu), việc mượn sổ đỏ ông nhờ người hàng xóm

cùng ông đến nhà ông B lấy sổ, ông B đề nghị giao thêm 3.000.000đ ông cũng đồng ý nhưng sau đó ông B không cung cấp cụ thể các thông tin về các con nên không hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng được. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên và yêu cầu ông B cùng các người con của ông B phải hoàn trả số tiền đã nhận là 33.000.000đ và tiền bồi thường thiệt hại thực tế, khoản tiền này đề nghị xem xét theo quy định pháp luật. Hiện ông đang giữ sổ đỏ của gia đình ông B, sau khi Tòa giải quyết ông sẽ trả lại sổ đỏ.

Về số tiền vay 7.500.000đ, ông B có viết giấy mượn tiền vào ngày 30/9/2005 khi cho mượn tiền không có thỏa thuận tính lãi không thời hạn, khoảng hơn một năm sau ông cần tiền đòi nợ thì ông B đã trả 2.500.000đ (Số tiền này cần trừ tiền phân và rau muống) hiện còn nợ tiền vay gốc 5.000.000đ. Nay yêu cầu ông B cùng các con trả số tiền vay 5.000.000đ và tính lãi suất theo quy định pháp luật thời điểm tính từ ngày 30/9/2007 (Sau hai năm kể từ ngày vay) cho đến nay.

*Tại bản khai và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Ái B, trình bày:*

Thống nhất như lời trình bày của ông P về thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất, đối tượng chuyển nhượng, hình thức giao dịch là giấy viết tay ghi ngày 09/10/2004, giá trị chuyển nhượng 35.000.000đ tiền giao trước 30.000.000đ, thời hạn thực hiện giấy tờ chuyển nhượng 06 tháng và tiền bồi thường khi không thực hiện đúng như nội dung thỏa thuận là 10.000.000đ, thời điểm trên ông có đưa sổ đỏ gốc cho vợ chồng ông P thấy. Ông cũng thừa nhận về số tiền mượn 7.500.000đ nhưng đã trả xong. Thời điểm năm 2012 ông cũng thống nhất như UBND xã N hòa giải, hai bên đã thỏa thuận, ông đã giao sổ đỏ cho ông P và ông P tự làm giấy tờ nhưng vì dự án mở đường nên không làm được chứ không phải do về thông tin các người con.

Vợ ông là bà Nguyễn Thị Á (Chết năm 2009) giữa ông và bà Á có bốn người con chung là Nguyễn Đình C (chết năm 2012), C có vợ Đinh Thị T và ba người con là Nguyễn Thị Hồng L, Nguyễn Đình Lộc và Nguyễn Thúy V, người con thứ hai con trai Nguyễn Hùng D, người con thứ ba là Nguyễn Như T (chết 2018) có vợ tên là Nguyễn Thị T và có hai người con chung Nguyễn Văn T và Nguyễn Công T và người con thứ tư là con gái Nguyễn Thị Hồng T, còn cha mẹ của bà Á tên là ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị T đã chết trước bà Á.

Nay ông cũng đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng trên, ông đồng ý trả ông P số tiền đã nhận 33.000.000đ và tiền bồi thường theo thỏa thuận 10.000.000đ, tổng cộng sẽ trả 43.000.000đ. Đề nghị ông P giao lại trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Á cho ông. Ông không chấp nhận về yêu cầu trả tiền mượn vì đã trả xong nhưng vì tin tưởng nên không có chứng cứ và không lấy lại giấy nợ để hủy. Về án phí cũng yêu cầu Tòa xem xét vì tuổi cao già yếu đã có đơn xin miễn giảm án phí.

*Tại bản khai và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng T,*

anh Nguyễn Hùng D, chị Nguyễn Thị T, cháu Nguyễn Công T, anh Nguyễn Công Thắng, cháu Nguyễn Thúy V, anh Nguyễn Đình Lộc, chị Nguyễn Thị Hồng L và chị Đinh Thị T đồng trình bày:

Thông nhất lời khai của ông B, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật, tài sản của bà Á hiện ông B đang quản lý nên về nghĩa vụ thanh toán lại tiền mua đất hay tiếp tục chuyển nhượng do ông B quyết định, tự chịu trách nhiệm thanh toán.

*Bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định quyết định:*

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2004 giữa vợ chồng ông P, bà N và vợ chồng ông B vô hiệu.

Buộc ông B có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông P, bà N 125.205.000đ (Trong đó 33.000.000đ tiền đã nhận và tiền bồi thường thiệt hại thực tế 92.205.000đ) và phải thanh toán số tiền vay gốc còn nợ 5.000.000đ. Tổng cộng 130.205.000 đồng.

Bác yêu cầu của vợ chồng ông P, bà N về yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền vay trên.

Buộc vợ chồng ông P, bà N phải giao trả lại cho ông B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00011/QSDĐ/I.12 đứng tên bà Nguyễn Thị Á do UBND huyện A (Nay là UBND thị xã A) cấp ngày 19/4/1993.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 14/01/2019 ông Nguyễn Ái B kháng cáo chỉ chấp nhận trả cho ông P, bà N 43.000.000đ và không chấp nhận 5.000.000đ tiền vay.

Ngày 28/01/2019 bà Hà Thị N kháng cáo yêu cầu ông B trả 33.000.000 đồng tiền đã nhận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền bồi thường 153.676.000 đồng và 5.000.000 đồng tiền vay tính lãi từ 30/9/2017 cho đến khi trả xong nợ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông B nhưng chấp nhận kháng cáo bà N về khoản tiền bồi thường do hợp đồng vô hiệu, sửa nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Nguyễn Ái B kháng cáo chỉ chấp nhận trả cho vợ chồng ông P, bà N 43.000.000 đồng. Còn bà Hà Thị N kháng cáo yêu cầu ông B trả 33.000.000 đồng tiền đã nhận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền bồi thường 153.676.000 đồng. Thấy rằng:

[1.1] Xét về lỗi: Án sơ thẩm xác định bên chuyển nhượng 60% còn bên nhận chuyển nhượng lỗi 40% là có cơ sở. Bởi lẽ: Vợ chồng ông B và vợ chồng ông P cùng có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, cụ thể là hai bên không tuân thủ hình thức công chứng, chứng thực của hợp đồng, còn về vị trí lô đất căn cứ theo nội dung giấy chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận về giới cận "...*Đông giáp nhà ông Nguyễn Ái B...*" không đúng với thực tế. Hơn nữa, đất giao cho hộ gia đình nhưng không có ý kiến của các thành viên của hộ và họ cũng không ký vào hợp đồng (Theo công văn số 1117/UBND ngày 24/10/2018 của UBND Thị xã A).

[1.2] Về số tiền phải hoàn trả và bồi thường: Theo kết biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 12/11/2018 thì giá trị lô đất 198.000.000đ (110 m<sup>2</sup> x 1.800.000đ); đã thực hiện 94,28% (33.000.000đ x 100% : 35.000.000đ); thiệt hại thực tế 153.676.000đ {(198.000.000đ – 35.000.000đ) x 94,28 %}. Như vậy, ông B và những người hàng thừa kế thứ nhất của bà Á có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng ông P 92.205.000đ (153.676.000đ x 60%). Do đó, ông B và những người hàng thừa kế thứ nhất của bà Á phải hoàn trả cho vợ chồng ông P 125.205.000đ (33.000.000đ + 92.205.000đ).

[1.3] Về nghĩa vụ thanh toán tiền: Án sơ thẩm buộc ông B có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông P, bà N không kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

[1.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Bằng, bà N, giữ nguyên án sơ thẩm về phần này.

[2] Ông Nguyễn Ái B kháng cáo không chấp nhận trả cho ông P, bà N 5.000.000 đồng, vì đã trả nợ xong. Còn bà Hà Thị N kháng cáo yêu cầu ông B trả 5.000.000 đồng tiền vay và tính lãi từ 30/9/2017 cho đến khi trả xong nợ. Thấy rằng:

[2.1] Án sơ thẩm buộc ông B trả 5.000.000đ tiền vay gốc cho vợ chồng ông P, bà N là có căn cứ đúng quy định tại Điều 467 BLDS 1995. Bởi lẽ: Theo giấy mượn tiền ghi ngày 30/9/2005 có chữ ký của ông B, nhưng ông B khai đã trả 5.000.000 đồng trong khi đó bà N không thừa nhận, còn ông B không có chứng cứ chứng minh đã trả nợ.

[2.2] Về yêu cầu tính lãi suất: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N không yêu cầu tính lãi nên không xét.

[2.3] Về nghĩa vụ thanh toán tiền vay: Án sơ thẩm buộc ông B có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông P, bà N không kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ nguyên án sơ thẩm về phần này.

[3] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Theo quy định tại các Điều 11, 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 thì ông B được miễn án phí dân sự phúc thẩm, còn bà N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông B nhưng chấp nhận kháng cáo của bà N về khoản tiền bồi thường do hợp đồng vô hiệu, sửa án nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 131, 136, 139, 146, 467, 474, 707 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 11, 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ái B, bà Hà Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Buộc ông Nguyễn Ái B có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hữu P, bà Hà Thị N 130.205.000đ (Một trăm ba mươi triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng).

2. Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí:

3.1. Ông Nguyễn Ái B phải chịu 2.604.000 đồng (Hai triệu sáu trăm không bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Nguyễn Hữu P, bà Hà Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 2.025.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008724 ngày 14/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A; ông P, bà N còn nhận lại 1.725.000 đồng (Một triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

3.3. Bà Hà Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008905 ngày 28/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A; bà Nghi đã nộp xong.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả khác 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 Điều 357, 468 Bộ luật dân sự 2015.

4.2. 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 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- CCTHADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

**Lê Văn Thường**