

Bản án số: 257/2022/DS-PT

Ngày 20-9-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yên – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 về việc: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Minh L1, sinh năm 1967 và bà Phùng Kim L2, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số 70C, đường L, khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Ngô Trường Sơn, sinh năm 1963 (Có mặt).

Bà Phan Thị Út, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 3, Tạ Uyên, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Phùng Văn C sinh năm 1962 và bà Lê Thị T, sinh năm 1963 (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Mỹ H, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Ông Trần Hoàng O, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Nhà k, Kênh R, khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông O: Ông Ngô Đức Bính – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Bà Phùng Kim L2, ông Võ Minh L1 – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 trình bày: Ngày 22/9/2017 nguyên đơn nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông O, bà H, nguyên đơn đã được chuyển tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông O và bà H chưa giao nhà mà vẫn ở nhà và quản lý, sử dụng phần đất đã chuyển nhượng, đến ngày 30/4/2020 nguyên đơn cho ông C và bà T thuê nhà với giá 1.500.000 đồng/tháng, hai bên có làm giấy tay thuê nhà nhưng ông C và bà T không sử dụng nhà mà vẫn do ông O và bà H ở đến nay. Do ông C và bà T không trả đủ tiền thuê nhà nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở với ông C và bà T; Yêu cầu ông C và bà T trả tiền thuê nhà từ tháng 11/2020 đến tháng 6/2022 với giá thuê 1.500.000 đồng/tháng; Yêu cầu ông O, bà H di dời vật dụng gia đình để giao trả nhà đất cho nguyên đơn.

- Bị đơn ông Phùng Văn C và bà Lê Thị T trình bày: Ngày 30/4/2020 ông, bà có kí giấy thuê nhà với ông L1, mục đích lập giấy thuê nhà để nhằm hợp thức số tiền lãi ông O, bà H phải trả cho ông L1 do trước đó ông O, bà H có vay tiền của ông L1 nhưng lãi suất cao. Nhà vẫn do ông O và bà H ở. Thực tế, ông bà không có thuê nhà nên không đồng ý trả tiền thuê nhà cho ông L1, bà L2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Hoàng O và bà Lê Mỹ H trình bày:

Ông, bà có phần đất diện tích 40m² tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau. Do ông O có thời gian tham gia kháng chiến chống Mỹ, nên ông bà được nhà nước xét hỗ trợ một phần tiền để xây dựng căn nhà tình nghĩa vào năm 2017. Vào ngày 22/9/2017, do hoàn cảnh khó khăn nên ông, bà có vay tiền của ông L1 và bà L2 130.000.000 đồng và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1 và bà L2. Ông L1 và bà L2 yêu cầu vợ chồng ông phải kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi nào ông, bà trả lại tiền vay thì sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Đã qua, ông L1 và bà L2 đã chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông L1 và bà L2 ông bà không hay. Thực tế, sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông, bà vẫn sinh sống tại căn nhà này cho đến nay, ông bà không có kí hợp đồng thuê nhà mà do ông C và bà T kí để nhằm hợp thức cho việc trả lãi vay của vợ chồng ông, bà đối với ông L1, bà L2. Hiện nay, ông bà đồng ý trả cho nguyên đơn tiền vốn vay và tiền lãi theo quy định, đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2017 giữa vợ chồng ông, bà với ông L1 và bà L2. Yêu cầu ông L1 và bà L2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông, bà điều chỉnh lại tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 146/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2017 và hợp đồng thuê nhà ở ngày 30/4/2019 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Hoàng O và bà Lê Mỹ H trả cho ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 191.503.000 đồng.

Buộc ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 trả lại ông Trần Hoàng O và bà Lê Mỹ H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 889133 ngày 12/9/2016.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 về việc buộc ông Phùng Văn C và bà Lê Thị T trả tiền thuê nhà là 28.500.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 về việc buộc ông Trần Hoàng O và bà Lê Mỹ H giao trả cho ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 nhà và đất tại thửa số 280, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại đường Rạch Rập, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 11/7/2022 nguyên đơn là ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà L2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc 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. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1 và bà L2 về việc buộc ông C và bà T trả tiền thuê nhà và yêu cầu ông O và bà H giao trả nhà và đất. Hủy một phần bản án sơ thẩm về nội dung buộc ông O và bà H trả số tiền vốn và lãi cho ông L1, bà L2 191.000.000 đồng đề ông L1 và bà L2 yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông L1 và bà L2 cùng với ông O, bà H thừa nhận ngày 22/9/2017 các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Trần Mai Hương. Trên đất có căn nhà do vợ chồng ông O, bà H đang ở. Ông L1 và bà L2 thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng ông O và bà H không bàn giao nhà mà vẫn ở tại căn nhà nêu trên đến ngày 30/4/2020 thì ông L1 lập hợp đồng cho ông C, bà T thuê nhà. Ông L1, bà L2 cũng thừa nhận ông O và bà H không giao nhà cho ông C, bà T thuê. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo

ủy quyền của ông L1, bà L2 cũng thừa nhận ông C và bà T kí hợp đồng thuê nhà nhưng thực tế căn nhà vẫn do ông O và bà H ở cho đến nay.

[2] Xét thấy, ông L1 và bà L2 cho rằng nhận chuyển nhượng nhà và đất nhưng trên hợp đồng do các bên kí chỉ thể hiện chuyển nhượng diện tích đất 40m² với giá 130.000.000 đồng. Thực tế trên đất đang có căn nhà tình nghĩa do ông O được giao theo Quyết định 2688/-QĐ-UBND ngày 14/7/2017. Ông L1 và bà L2 cho rằng nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ngày 22/9/2017 nhưng ông L1 và bà L2 không có giấy tờ chứng minh việc chuyển nhượng nhà. Nhà vẫn do ông O và bà H ở từ khi các bên kí hợp đồng chuyển nhượng nhà cho đến nay không thể việc ông O và bà H đã giao nhà đất cho ông L1 và bà L2. Vì vậy khi ông L1 kí hợp đồng cho ông C và bà T thuê nhà nhưng ông C và bà T cũng không nhận nhà thuê mà nhà vẫn do ông O và bà H ở từ khi ông L1 và bà L2 nhận chuyển nhượng đất cho đến nay.

[3] Tại biên bản xem xét, thẩm định ngày 18/02/2022 thể hiện căn nhà ông L1, bà L2 yêu cầu ông O, bà H giao trả hiện do ông O, bà H là người đang quản lý sử dụng, loại nhà ở cấp 4, nhà được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 280, tờ bản đồ số 18 do ông O, bà H đứng tên, tọa lạc tại đường Rạch Rập, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau.

Qua xác minh thu thập chứng cứ, xác định giá trị thị trường trên phần đất có nhà ở của ông O, bà H cùng thời điểm chuyển nhượng có giá từ 350.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng. Do đó ông L1 và bà L2 cho rằng ông O và bà H chuyển nhượng nhà, đất với giá 130.000.000 đồng là không có cơ sở.

[4] Do ông L1 và bà L2 cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà và đất của ông O, bà H và cho ông C và bà T thuê nhưng thực tế ông L1 và bà L2 không chứng minh được việc nhận chuyển nhượng nhà và đất mà chỉ thể hiện việc chuyển nhượng đất với giá 130.000.000 đồng, không có chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng nhà. Trong khi đó căn nhà tình nghĩa của ông O được UBND thành phố Cà Mau giao có quy định không được chuyển nhượng (BL 79). Vì vậy, có cơ sở cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2017 là giả tạo để che giấu hợp đồng vay do ông L1, bà L2 cho ông O, bà H vay 130.000.000 đồng như việc thừa nhận nợ của ông O, bà H. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2017 vô hiệu là có cơ sở. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên hợp đồng thuê nhà giữa ông L1 với ông C, bà T ngày 30/4/2020 cũng vô hiệu.

[5] Đối với số tiền 130.000.000 đồng được ông L1, bà L2 cùng với ông O và bà H kí tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2017. Ông O và bà H cho rằng đây là khoản tiền vay chưa trả lãi đủ và đồng ý trả lãi theo lãi suất do Nhà nước quy định. Do việc vay nợ các bên không có thỏa thuận mức lãi suất nên áp dụng mức lãi suất theo quy định 10%/năm là phù hợp. Do đó bản án sơ thẩm buộc ông O, bà H có trách nhiệm trả cho ông L1, bà L2 tổng số tiền vốn và lãi là 191.503.000 đồng là có căn cứ.

[6] Do hợp đồng thuê nhà ở ngày 30/4/2020 giữa ông L1, bà L2 với ông C, bà T vô hiệu. Đã qua, ông C và bà T chưa nhận nhà và chưa trả tiền thuê nhà cho

ông L1 và bà L2 nên không chấp nhận yêu cầu của ông L1, bà L2 về việc buộc ông C, bà T trả tiền thuê nhà là 28.500.000 đồng.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà L2 không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông L1 và bà L2 nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông O và bà H đứng tên đã được chỉnh lý trang 4 sang tên ông L1 và bà L2. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L1 và bà L2 cho rằng hiện ông L1 và bà L2 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể chấp vay tiền. Do đó buộc ông L1, bà L2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông O, bà H để ông O và bà H yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Công văn số 64-TANDTC/PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao là phù hợp.

[9] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa, đề nghị giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà vô hiệu. Đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm về việc buộc ông O và bà H trả nợ cho ông L1 và bà L2 đối với khoản tiền vay.

Xét thấy, tại đơn khởi kiện ông L1 và bà L2 yêu ông O và bà H trả nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông C, bà T trả tiền thuê nhà. Ông O, bà H có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà vô hiệu, ông O và bà H chấp nhận trả tiền vay cho ông L1 và bà L2 với số tiền vốn vay là 130.000.000 đồng cùng với lãi suất Nhà nước theo quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã giải quyết hết quan hệ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng vay tài sản là đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án theo yêu cầu của các đương sự. Vì vậy không cần hủy một phần bản án về khoản tiền vay để ông L1 và bà L2 khởi kiện thành vụ kiện khác theo đề nghị của Viện kiểm sát. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng vay tài sản là không đúng, cần rút kinh nghiệm trong việc xác định quan hệ pháp luật cho đúng và đầy đủ.

[10] Về án phí phúc thẩm, do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1, bà L2 nên ông L1, bà L2 phải nộp theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 146/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/9/2017 giữa ông Võ Minh L1, bà Phùng Kim L2 với ông Trần Hoàng O và bà Lê Mỹ H và hợp đồng thuê nhà ngày 30/4/2020 giữa ông Võ Minh L1 và bà Lê Thị T, ông Phùng Văn C vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 về việc buộc ông Trần Hoàng O và bà Lê Mỹ H giao trả cho ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 nhà và đất thuộc thửa số 280, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại đường Rạch Rập, khóm, phường 8, thành phố Cà Mau (theo biên bản xem xét thẩm định ngày 18/02/2022).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 về việc buộc ông Phùng Văn C và bà Lê Thị T trả tiền thuê nhà là 28.500.000 đồng (Hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng).

Buộc ông Trần Hoàng O và bà Lê Mỹ H trả cho ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 191.503.000 đồng (Một trăm chín mươi một triệu năm trăm linh ba nghìn đồng).

Buộc ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hoàng O và bà Lê Mỹ H để ông O và bà H có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 phải chịu 1.425.000 đồng. Ngày 25/6/2021 ông L1 và bà L2 đã dự nộp 600.000 đồng theo biên lai số 0001194 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ, ông L1 và bà L2 phải nộp tiếp 825.000 đồng. Ông Trần Hoàng O và bà Lê Mỹ H được miễn án phí

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Minh L1 và bà Phùng Kim L2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Vào ngày 12/7/2022 ông L1, bà L2 mỗi người có dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0001718 và 0001719 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

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**

Bùi Thị Phương Loan

