

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 208/2025/DS-PT
Ngày 04 – 6 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 04 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 03 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Diệp L, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

2. Bà Lê Kim H, sinh năm 1973 (Có mặt);

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông L: Bà Lê Kim H, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ cư trú: Số D, đường P, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1995 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số B, đường K Bạc Liêu, khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Lê Thị Kim P:

1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1963 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số B C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Vũ Thành S, sinh năm 1986 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số I, khóm A, phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Kim P, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Lê Kim H trình bày:*

Vào ngày 19/4/2023, bà H và ông Nguyễn Diệp L có cho bà Lê Thị Kim P vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, có ký hợp đồng vay tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Đến ngày 22/11/2023, bà P có nhu cầu vay thêm 100.000.000 đồng nên các bên làm lại hợp đồng vay với số tiền 1.100.000.000 đồng. Đến ngày 31/01/2024, bà P tiếp tục yêu cầu vay thêm 150.000.000 đồng nên các bên có thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CN 875007, số vào sổ CH 00286 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 01/10/2018, số tờ bản đồ: 16, số thửa 128, diện tích 108m²; đất tọa lạc tại khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho bà H và ông L, nhưng thực chất là hợp đồng vay số tiền 1.250.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Cùng thời điểm đó, bà P có làm biên nhận nhận tiền ngày 31/01/2024 với số tiền là 1.250.000.000 đồng. Quá trình vay, bà P chỉ thanh toán được 40.000.000 đồng tiền lãi. Tại đơn khởi kiện bà H yêu cầu bà P thanh toán số tiền vốn vay là 1.250.000.000 đồng, tiền phí sang tên sổ đỏ là 10.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 31/01/2024 đến ngày khởi kiện là 187.875.000 đồng và lãi phát sinh đến khi thi hành án, được trừ số tiền 40.000.000 đồng bà P đã trả nên yêu cầu thanh toán tổng số tiền 1.407.875.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H có thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn phải thanh vốn vay là 1.250.000.000 đồng, tiền phí sang tên sổ đỏ là 10.000.000 đồng và thống nhất điều chỉnh lại lãi suất theo quy định pháp luật đến ngày xét xử.

- *Theo ông Trần Văn N và ông Lê Vũ Thành S trình bày:*

Tại phiên hòa giải ngày 20/12/2024 và tại phiên tòa ngày 06/02/2025, ông N và ông S thừa nhận vào ngày 19/4/2023 bà P có vay của bà H, ông L số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, có ký hợp đồng vay tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Đến ngày 22/11/2023, bà P vay thêm 100.000.000 đồng nên các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng trước và làm lại hợp đồng mới với số tiền 1.100.000.000 đồng, bà P đã thanh toán lãi đầy đủ. Đến ngày 31/01/2024, do bà P tiếp tục vay thêm 150.000.000 đồng nên các bên thống nhất hủy hợp đồng vay cũ, thỏa thuận vay mới nhưng không làm hợp đồng vay, do thỏa thuận 01 tháng sau sẽ thanh toán vốn vay nên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CN 875007, số vào sổ CH 00286 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 01/10/2018, số tờ bản đồ: 16, số thửa 128, diện tích 108m², đất tọa lạc tại khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho bà H và ông L, nhưng thực chất là hợp đồng vay giả tạo chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bà P thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu ông L, bà H. Tại thời điểm trên các đương sự chỉ tranh chấp lãi suất, bà P đề nghị được

đối trừ số lãi đã trả vượt theo quy định tính đến ngày 31/01/2024, số tiền khoảng 111.000.000 đồng vào vốn gốc. Đối với giao dịch ngày 31/01/2024, ông N và ông S cho rằng do bà H, ông L yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng nên thỏa thuận cho bà P vay không lãi thời hạn 01 tháng sẽ thanh toán vốn vay 1.250.000.000 đồng nên bà P chỉ đồng ý trả lãi vi phạm hợp đồng sau đến ngày hòa giải theo mức lãi suất là 10%/năm và xác định nợ vốn và lãi là 1.200.000.000 đồng; đồng ý chia $\frac{1}{2}$ các phí do ông L, bà H đã thực hiện thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa ngày 18/02/2025, ông N và ông S thay đổi lời trình bày, xác định ngày 19/4/2023 vay số tiền 900.000.000 đồng và ngày 22/11/2023 có thỏa thuận vay 100.000.000 đồng nhưng chỉ nhận số tiền 25.175.000 đồng, số tiền còn lại ông L và bà H đã cầm trừ lãi 73.000.000 đồng, 500.000 đồng làm giấy chứng nhận độc thân cho bà P và 1.325.000 đồng tiền phí công chứng. Quá trình vay của 02 đợt đầu đã thanh toán lãi suất cao nên đề nghị điều chỉnh lại lãi suất, chỉ chấp nhận số tiền vốn vay xác định chỉ còn nợ 839.544.800 đồng. Đối với thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thống nhất là đây là hợp đồng giả tạo để giao dịch vay số tiền 150.000.000 đồng, nhưng cho rằng có thỏa thuận 45 ngày không trả lãi và sau khi vay đã thanh toán được số tiền 46.000.000 đồng; không đồng ý chia đôi chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông L, bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2024 giữa bà Lê Thị Kim P và bà Lê Kim H, ông Nguyễn Diệp L là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Kim P phải thanh toán cho bà Lê Kim H và ông Nguyễn Diệp L số tiền 1.309.410.000 đồng (Trong đó: Vốn vay 1.120.440.000 đồng, lãi là 188.970.000 đồng)

Bà Lê Thị Kim P có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 875007, sổ vào sổ CH 00286 do UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 01/10/2018. Sổ tờ bản đồ: 16, số thửa 128, diện tích 108m². Đất tọa lạc tại khóm G, phường G, thành phố C đã chỉnh lý sang tên cho bà Lê Kim H và ông Nguyễn Diệp L vào ngày 08/4/2024 sang tên lại cho bà Lê Thị Kim P theo quy định sau khi đã thanh toán tiền xong.

Không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền 10.000.000 đồng chi phí chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất .

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02/3/2025, bà Lê Thị Kim P có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về việc buộc bà P trả cho ông L, và H tổng số tiền vốn và lãi 1.309.410.000

đồng, yêu cầu điều chỉnh lại theo cách tính đúng pháp luật và chứng cứ khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà Lê Thị Kim P giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

- Ông N phát biểu: Đối với số tiền vay 1.000.000.000 đồng ngày 19/4/2023, nguyên đơn chỉ giao cho bị đơn thông qua chuyển khoản là 900.000.000 đồng (chứng cứ chứng minh là sao kê chuyển khoản ngân hàng cung cấp); nguyên đơn cho rằng có giao cho bị đơn bằng tiền mặt nhưng không có tài liệu gì chứng minh. Khoản vay này bị đơn đóng lãi cho nguyên đơn được 05 tháng thông qua chuyển khoản, số tiền là 149.500.000 đồng; còn nợ lại nguyên đơn 02 tháng lãi nên bị đơn vay thêm của nguyên đơn 100.000.000 đồng vào ngày 22/11/2023 và xác lập hợp đồng vay tổng số tiền 1.100.000.000 đồng. Đối với số tiền vay thêm 100.000.000 đồng, nguyên đơn trừ tiền lãi 73.000.000 đồng và trừ phí công chứng, còn lại nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn 25.175.000 đồng. Đối với tổng số tiền vay 1.100.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 22/11/2023, bị đơn không có thanh toán lãi cho nguyên đơn; nên đến ngày 31/01/2024 bị đơn vay thêm của nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng, nguyên đơn trừ tiền lãi 91.000.000 đồng, còn lại chuyển khoản cho bị đơn 59.000.000 đồng; đồng thời nguyên đơn bị đơn xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2024, nhưng thực chất để đảm bảo cho khoản vay 1.250.000.000 đồng. Khi xác lập hợp đồng, các bên thỏa thuận 45 ngày đầu không tính lãi, sau 45 ngày mới tính lãi, cũng không có thỏa thuận mức lãi suất bao nhiêu. Do đó, yêu cầu tính lãi từ sau ngày thứ 45 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS (10%/năm). Đối với khoản vay tổng cộng 1.250.000.000 đồng, bị đơn đã đóng lãi 46.000.000 đồng. Như vậy, số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn được xác định như sau:

+ Đối với hợp đồng vay ngày 19/4/2023: Từ 19/4/2023 đến 22/11/2023 là 07 tháng 03 ngày: $900.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 07 \text{ tháng } 03 \text{ ngày} = 106.194.000 \text{ đồng}$; đối trừ số tiền đã trả 222.500.000 đồng, còn thừa 116.306.000 đồng, trừ vào vốn gốc 900.000.000 đồng, còn lại 783.694.000 đồng;

+ Đối với hợp đồng vay ngày 22/11/2023: Từ 22/11/2023 đến 31/01/2023 là 02 tháng 09 ngày: $883.694.000 \text{ đồng} (\text{nợ gốc cũ } 783.694.000 \text{ đồng} + 100.000.000 \text{ đồng vay mới}) \times 1,66\% \times 02 \text{ tháng } 09 \text{ ngày} = 29.951.000 \text{ đồng}$; đối trừ số tiền đã trả 91.000.000 đồng, còn thừa 61.049.000 đồng, trừ vào vốn gốc 883.694.000 đồng, còn lại 822.645.000 đồng;

+ Đối với hợp đồng ngày 31/01/2024: Từ 31/01/2024 đến 16/3/2024 là 45 ngày thỏa thuận không tính lãi. Từ 17/3/2024 đến 19/02/2024 là 11 tháng 02 ngày: $972.645.000 \text{ đồng} (\text{nợ gốc cũ } 822.645.000 \text{ đồng} + 150.000.000 \text{ đồng vay mới}) \times 0,83\% \times 11 \text{ tháng } 02 \text{ ngày} = 89.334.000 \text{ đồng}$; đối trừ 46.000.000 đồng lãi đã trả, còn lại 43.334.000 đồng.

Tổng số tiền vốn, lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: $972.645.000 \text{ đồng} + 43.334.000 \text{ đồng} = 1.015.979.000 \text{ đồng}$. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp

nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả nguyên đơn tổng số tiền là 1.015.979.000 đồng.

- Ông S thống nhất với ý kiến tranh luận của ông N, không có ý kiến bổ sung.

- Bà H phát biểu: Đối với khoản vay 1.250.000.000 đồng có thỏa thuận mức lãi suất 3%/tháng. Đối với tin nhắn zalo ngày 02/7/2024, tức là từ ngày 31/01/2024 đến ngày 02/7/2024 tính là 05 tháng, số tiền lãi bằng 187.500.000 đồng bị đơn đã trả 40.000.000 đồng, còn lại 147.500.000 đồng, nên bị đơn gửi tin nhắn hẹn sau 45 ngày sẽ trả số tiền lãi còn lại 147.500.000 đồng. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, nên yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kim P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Lê Thị Kim P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên toà, nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất xác định các lần bị đơn (bà P) vay tiền của nguyên đơn (ông Nguyễn Diệp L, bà Lê Kim H) là ngày 19/4/2023, ngày 22/4/2023 và ngày 31/01/2024. Đồng thời, các bên đương sự đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2024 tại Văn phòng C giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nên nguyên đơn và bị đơn thống nhất tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

[2] Đại diện bị đơn cho rằng đối với hợp đồng vay ngày 19/4/2023 số tiền 1.000.000.000 đồng, nhưng nguyên đơn chỉ chuyển khoản cho bị đơn số tiền là 900.000.000 đồng; khoản tiền vay thêm 100.000.000 đồng ngày 22/11/2023, nguyên đơn trừ tiền lãi 73.000.000 đồng, trừ tiền phí công chứng, còn lại nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn 25.175.000 đồng; khoản tiền vay thêm 150.000.000 đồng ngày 31/01/2024, nguyên đơn trừ tiền lãi 91.000.000 đồng, còn lại nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn 59.000.000 đồng. Chứng cứ chứng minh là bị đơn căn cứ vào các tài liệu là sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ và các bản sao kê do ngân hàng cung cấp. Nguyên đơn xác định giao đủ tiền cho bị đơn các lần vay; việc giao tiền cho bị đơn ngoài chuyển khoản còn có giao bằng tiền mặt.

[3] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 19/4/2023, nguyên đơn với bị đơn có ký kết hợp đồng vay tài sản, nội dung thể hiện bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng theo quy định pháp luật. Đến ngày 22/11/2023, bị đơn vay thêm của nguyên đơn 100.000.000 đồng nên các bên thống nhất ký kết hợp đồng chấm dứt hợp đồng vay ngày 19/4/2023 và ký kết lại hợp đồng vay ngày 22/11/2023, thể hiện nội dung bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 1.100.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng theo quy định. Đến ngày 31/01/2024, bị đơn vay thêm của nguyên đơn 150.000.000 đồng, nên các bên thống nhất ký kết hợp đồng chấm dứt hợp đồng

vay ngày 22/11/2023; nhưng các bên không ký kết lại hợp đồng vay mà ký kết bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CN 875007, sổ vào sổ CH 00286 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 01/10/2018, số tờ bản đồ: 16, số thửa 128, diện tích 108m², đất tọa lạc tại khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho nguyên đơn, với giá 300.000.000 đồng. Cùng ngày 30/01/2024, bị đơn có làm biên nhận của nguyên đơn số tiền 1.250.000.000 đồng. Trong suốt quá trình vay, bị đơn cũng không đặt ra việc nguyên đơn giao không đủ số tiền vay cho bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bị đơn vay của nguyên đơn ngày 19/4/2023 là 1.000.000.000 đồng; đến ngày 22/11/2023 vay thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng là 1.100.000.000 đồng; đến ngày 31/01/2024 vay thêm 150.000.000 đồng, tổng cộng là 1.250.000.000 đồng, là có căn cứ. Đối với trình bày của đại diện bị đơn là chưa có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về lãi suất đã thanh toán:

[4.1] Nguyên đơn xác định đối với hợp đồng vay ngày 19/4/2023, bị đơn đã trả lãi 07 tháng với số tiền 210.000.000 đồng; đối với hợp đồng ngày 22/11/2023, bị đơn trả lãi 02 tháng 09 ngày với số tiền 75.900.000 đồng; đối với hợp đồng ngày 31/01/2024, bị đơn trả lãi 40.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền lãi bị đơn đã trả là 325.000.000 đồng. Đại diện bị đơn xác định số tiền vay 1.000.000.000 đồng ngày 19/4/2023, bị đơn đã trả lãi 149.500.000; số tiền vay thêm 100.000.000 đồng ngày 22/11/2023, bị đơn nguyên đơn trừ tiền lãi 73.000.000 đồng; số tiền vay thêm 150.000.000 đồng ngày 31/01/2024, nguyên đơn trừ tiền lãi 91.000.000 đồng; đối với tổng số tiền vay ngày 31/01/2024 là 1.250.000.000 đồng, bị đơn có thanh toán lãi 46.000.000 đồng. Tổng cộng bị đơn đã thanh toán lãi là 359.500.000 đồng. Chứng cứ chứng minh là sao kê do ngân hàng cung cấp thể hiện việc chuyển khoản của bị đơn. Tuy nhiên, qua xem xét bản sao kê của ngân hàng cung cấp, thì các lần chuyển tiền của bị đơn chỉ thể hiện nội dung “Lê Thị Kim P chuyển tiền” mà không thể hiện rõ chuyển tiền gì, chuyển cho ai, nên chưa có cơ sở để căn cứ vào sao kê của ngân hàng để xác định số tiền bị đơn chuyển khoản để thanh toán lãi cho nguyên đơn như đại diện bị đơn trình bày. Do đó, chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp. Riêng số tiền vay ngày 31/01/2024, nguyên đơn thừa nhận bà P đã thanh số tiền 46.000.000 đồng, nhưng cho rằng số tiền này chỉ có 40.000.000 đồng là trả lãi cho nguyên đơn, còn lại số tiền 6.000.000 đồng là tiền bị đơn nhờ nguyên đơn thực hiện các giao dịch khác, nhưng nguyên đơn không chứng minh có giao dịch khác nên xác định bị đơn đã thanh toán 46.000.000 đồng là có cơ sở.

[4.2] Đối với trình bày của đại diện bị đơn cho rằng số tiền vay 1.250.000.000 đồng thỏa thuận 45 ngày trả, không có thỏa thuận lãi suất; nên yêu cầu sau 45 ngày mới tính lãi và theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10%/năm (0,83%/tháng). Nguyên đơn cho rằng mức lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng như những lần vay trước. Xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận số tiền bị đơn nhận của nguyên đơn theo biên nhận ngày 31/01/2024 là tiền vay và vay có lãi. Nguyên đơn, bị đơn cũng thừa nhận số tiền bị đơn vay 1.000.000.000 đồng vào ngày 19/4/2023 và số tiền bị đơn vay thêm 100.000.000 đồng vào ngày 22/11/2023 tổng cộng 1.100.000.000 đồng, tuy trong hợp đồng

không ghi mức lãi suất nhưng các bên thống nhất thoả thuận mức lãi suất là 3%/tháng, bị đơn cũng đã thanh toán cho nguyên đơn theo mức lãi suất 3%/tháng. Đối với tin nhắn zalo lúc 18 giờ 03 phút ngày 02/7/2024 có nội dung: “sau 45 ngày, Neu e ko chuộc nha ra e se đóng lãi 147,500”, tại phiên toà đại diện bị đơn xác định tin nhắn này là do bị đơn gửi cho nguyên đơn và giải thích nội dung tin nhắn là “sau 45 ngày bị đơn đóng lãi cho nguyên đơn 147.500 đồng”, nhưng đại diện bị đơn cũng không lý giải được cách tính như thế nào để có số tiền lãi 147.500 đồng; đồng thời đại diện bị đơn cho rằng đây là thoả thuận đối với khoản tiền 1.250.000.000 đồng sau 45 ngày kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng 31/01/2024 mới tính lãi. Đối với bị đơn thừa nhận tin nhắn này là do bị đơn gửi cho nguyên đơn, đồng thời bị đơn cũng giải thích nội dung tin nhắn: Số tiền bị đơn vay 1.250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, từ ngày 31/01/2024 đến ngày 02/7/2024 là 05 tháng bằng 187.500.000 đồng, bị đơn đã trả 40.000.000 đồng, còn nợ lại 147.500.000 đồng, nên bị đơn gửi tin nhắn hẹn sau 45 ngày sẽ trả số tiền lãi 147.500.000 đồng còn lại. Thấy rằng, nguyên đơn, bị đơn xác lập hợp đồng vay bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tổng số tiền 1.250.000.000 đồng vào ngày 31/01/2024, nếu có thoả thuận về thời gian sau 45 ngày mới tính lãi thì sẽ thoả thuận khi các bên xác lập giao dịch 31/01/2024, nhưng đến ngày 02/7/2024 (thời gian là 05 tháng 02 ngày) bị đơn mới gửi tin nhắn zalo trên cho nguyên đơn, trong khi bị đơn đã có thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn theo đại diện bị đơn xác định là 46.000.000 đồng. Do đó, xét lời trình bày của đại diện bị đơn là không phù hợp, chưa có căn cứ để chấp nhận; xét trình bày của nguyên đơn số tiền vay 1.250.000.000 đồng thoả thuận mức lãi suất 3%/tháng như những lần vay trước là có căn cứ.

[4.3] Đối với trình bày của đại diện bị đơn cho rằng nguyên đơn thay đổi yêu cầu tại phiên toà yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất pháp luật quy định và Toà án cấp sơ thẩm xét xử tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 1,66%/tháng là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Xét thấy: Tại đơn khởi kiện ngày 31/10/2024 của nguyên đơn yêu cầu: Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vốn là 1.250.000.000 đồng; tiền sang tên sổ hồng 10.000.000 đồng; tiền lãi từ ngày 31/01/2024 đến ngày 31/10/2024 theo lãi suất 1,67%/tháng bằng 187.875.000 đồng; tổng cộng là 1.447.875.000 đồng; trừ số tiền bị đơn đã trả 40.000.000 đồng, còn lại bị đơn phải trả là 1.407.875.000 đồng và số tiền lãi phát sinh đến khi thi hành án. Như vậy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu tại phiên toà, yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất pháp luật quy định và Toà án cấp sơ thẩm xét xử tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 20%/năm (tức 1,66%/tháng) là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn.

[4.4] Về lãi suất các đương sự thoả thuận 3%/tháng là vượt quá mức lãi suất quy định theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự quy định (20%/năm), nên cần được điều chỉnh lại theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng), cụ thể như sau:

- Từ ngày 19/4/2023 đến ngày 22/11/2023 là 07 tháng 03 ngày: Vốn 1.000.000.000 đồng x 1,66% x 07 tháng 03 ngày = 117.860.000 đồng, được trừ

vào số tiền lãi đã thanh toán 210.000.000 đồng, còn thừa lại 92.140.000 đồng được trừ vào vốn gốc 1.000.000.000 đồng, còn lại vốn 907.860.000 đồng;

- Từ ngày 22/11/2023 đến ngày 31/01/2024 là 02 tháng 09 ngày: Vốn 1.007.860.000 đồng x 1,66% x 02 tháng 09 ngày = 38.480.000 đồng, được trừ vào số tiền lãi đã thanh toán 75.900.000 đồng, còn thừa lại 37.420.000 đồng được trừ vào vốn gốc 1.007.860.000 đồng, còn lại vốn 970.440.000 đồng;

- Từ ngày 31/01/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (19/02/2025) là 12 tháng 19 ngày: Vốn 1.120.440.000 đồng x 1,66% = 234.970.000 đồng, trừ số tiền lãi vay thanh toán 46.000.000 đồng, còn lại phải thanh toán 188.970.000 đồng;

Tổng vốn, lãi 1.309.410.000 đồng, Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền vốn và lãi 1.309.410.000 đồng là có căn cứ.

[5] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Lê Thị Kim P, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm bà P phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kim P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2024 giữa bà Lê Thị Kim P với bà Lê Kim H, ông Nguyễn Diệp L là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim H và ông Nguyễn Diệp L. Buộc bà Lê Thị Kim P phải thanh toán cho bà H và ông L số tiền 1.309.410.000 đồng (Trong đó: Tiền nợ gốc là 1.120.440.000 đồng và tiền lãi là 188.970.000 đồng)

Kể từ ngày bà H và ông L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà P còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Bà Lê Thị Kim P có quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 875007, số vào sổ CH 00286 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp ngày 01/10/2018, số tờ bản đồ: 16, số thửa 128, diện tích 108m², đất tọa lạc tại khóm G, phường G, thành phố C đã chỉnh lý sang tên cho bà Lê Kim H và ông Nguyễn Diệp L vào ngày 08/4/2024 sang tên lại cho bà P theo quy định sau khi đã thanh toán tiền xong cho bà H và ông L.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Kim H và ông Nguyễn Diệp L về việc buộc bà Lê Thị Kim P phải trả lại số tiền 10.000.000 đồng chi phí chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất .

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Kim P phải chịu là 51.282.000 đồng. Bà Lê Kim H và ông Nguyễn Diệp L phải chịu 500.000 đồng. Ngày 12/11/2024, bà H và ông L đã dự nộp 27.118.000 đồng, đối trừ được nhận lại 26.618.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Kim P phải chịu 300.000 đồng. Ngày 03/03/2025, bà P đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0010406 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

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

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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố 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**

Nguyễn Thành Lập