

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 19/2020/DS-PT

Ngày: 17-3-2020

V/v “Tranh chấp Hợp đồng dân
sự vay tài sản, Hợp đồng
chuyển nhượng Quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2020/TLPT- DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp: “Hợp đồng Dân sự vay tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2020/QĐ-PT ngày 05/02/2020, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự số 109/TB-PT ngày 04/3/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Trọng V, sinh năm: 1976; cư trú tại số 695, đường H, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị D, sinh năm: 1976; cư trú tại số 789, đường H, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 13, quyền số 01 TP/SCT/CK-CĐ do Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng ngày 18/01/2020), có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông Hoàng Xuân H, sinh năm: 1960, bà Lê Thị Thúy H, sinh năm: 1964; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thu H, sinh năm: 1960; cư trú tại số 370/7B, đường C, phường B, quận B, thành phố C, có mặt.

- Văn phòng Công chứng N. Địa chỉ: số 651, đường H, khu phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn Th, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng văn phòng), vắng mặt.

Người kháng cáo:

- Vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H – Bị đơn.

- Bà Trần Thu H – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2018 của Bà Huỳnh Thị Trọng V, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của Bà Phạm Thị D, người đại diện theo ủy quyền của bà V, thì:

Do giữa bà V và vợ chồng ông H, bà H kinh doanh, buôn bán gần nhau nên có quen biết qua lại. Ngày 05/11/2018 bà V cho vợ chồng ông H, bà H vay 310.000.000đ, hạn ngày 14/11/2018 sẽ trả, khi vay có hai vợ chồng ông H, bà H, có viết giấy vay nhưng khi viết giấy ông H ra ngoài, chỉ có bà H ký vào giấy vay; khi vay vợ chồng ông H, bà H không thể chấp tài sản, lãi suất vay các bên thỏa thuận bằng lời nói theo lãi suất ngân hàng và khi nào trả gốc thì trả lãi.

Ngày 09/11/2018 vợ chồng ông H, bà H vay tiếp của bà V 1.090.000.000đ, thời hạn trả nợ là ngày 19/11/2018, khi vay hai bên có viết giấy vay tiền với nhau, khi bà H kiểm đếm tiền thì ông H có việc đi ra ngoài, sau đó bà H cầm giấy vay tiền về cho ông H ký rồi bà H giao lại giấy vay tiền cho bà V.

Tổng số tiền vợ chồng ông H, bà H vay của bà V 02 lần là 1.400.000.000đ, tuy nhiên khi đến hạn vợ chồng ông H, bà H lại không trả nợ dù bà V đã yêu cầu thanh toán.

Đến ngày 20/11/2018 vợ chồng ông H, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H với mục đích là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên bà V đã làm đơn đề nghị Tòa án phong tỏa tài sản của vợ chồng ông H, bà H để đảm bảo việc thi hành án sau này. Tại Quyết định số 06/2018/QĐ-BPKCTT ngày 11/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện L đã phong tỏa diện tích đất 99,97m², thuộc thửa 376, tờ bản đồ địa chính số 17,

thị trấn Đ, huyện L và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4210011202 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/6/2003 đứng tên ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H.

Nay bà V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà H trả cho bà số tiền là 1.400.000.000đ, đồng thời yêu cầu giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-BPKCTT ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

- Theo lời trình bày của bà Lê Thị Thúy H thì: Trong năm 2017, 2018 bà có vay tiền của bà V nhiều lần, cụ thể như sau:

Ngày 13/11/2017 vay 20.000.000đ ; ngày 20/11/2017 vay 90.000.000đ; ngày 18/12/2017 vay 100.000.000đ; ngày 07/01/2018 vay 50.000.000đ; ngày 10/3/2018 vay 200.000.000đ ; ngày 20/3/2018 vay 100.000.000đ; ngày 05/4/2018 vay 150.000.000đ; ngày 25/4/2018 vay 90.000.000đ; ngày 20/5/2018 vay 100.000.000đ; ngày 20/6/2018 vay 50.000.000đ; ngày 02/9/2018 vay 150.000.000đ; ngày 10/10/2018 vay 100.000.000đ. Ngoài ra không vay thêm lần nào khác.

Tất cả những lần vay trên thì đều thỏa thuận lãi là 5.000đ/1.000.000đ/ngày và 10 ngày trả lãi một lần, việc vay nợ không ký giấy tờ mà chỉ ghi vào sổ theo dõi, cứ 10 ngày thì bà lại mang trả cho bà V số tiền lãi của khoản vay trước đó.

Đa phần các lần vay thì bà đều nhận tiền mặt đủ. Tuy nhiên đối với khoản vay ngày 10/3/2018 và khoản vay ngày 20/3/2018, thì bà V có viết gộp lại và cộng với khoản tiền lãi là 50.000.000đ của các khoản vay trước đó bà còn thiếu thành 350.000.000đ nên lần này bà chỉ nhận tiền mặt là 300.000.000đ còn lại 50.000.000đ là cộng tiền lãi của các khoản vay trước chưa trả.

Đối với khoản vay ngày 25/4/2018 là 90.000.000đ thì bà chỉ nhận tiền mặt là 26.000.000đ, còn lại 64.000.000đ trừ tiền lãi của các lần vay trước chưa trả.

Đối với khoản vay 100.000.000đ ngày 20/5/2018 bà lấy tiền mặt là 35.000.000đ, còn 65.000.000đ là trừ vào khoản lãi của các lần vay trước bà chưa trả được.

Đối với khoản vay ngày 20/6/2018, vay 50.000.000đ thì bà trả lãi của các lần vay trước chưa trả là 28.000.000đ, còn nhận tiền mặt là 22.000.000đ.

Đối với khoản vay ngày 02/9/2018, vay 150.000.000đ, cộng với tiền nợ huê 90.000.000đ, tổng là 240.000.000đ.

Đối với khoản vay 10/10/2018, vay 100.000.000đ, cộng tiền lãi của các khoản vay trước chưa trả là 60.000.000đ, tổng 160.000.000đ.

Như vậy, tổng các khoản mà bà vay của bà V là 1.400.000.000đ. Nhưng thực chất bà chỉ thực nhận số tiền do bà V đưa là 1.133.000.000đ, còn lại số tiền 267.000.000đ là trừ vào khoản tiền trả lãi của các lần vay.

Từ thời điểm vay đến nay bà đã trả cho bà V là 1.182.000.000đ, cộng với số tiền trừ tiền lãi các lần bà vay như bà đã trình bày ở trên là 267.000.000đ, vậy tổng số tiền bà đã trả cho bà V là 1.449.000.000đ, số tiền này là số tiền trả tiền lãi, còn gốc chưa trả. Cụ thể các lần trả lãi như thế nào thì hiện bà không còn nhớ rõ, bà chỉ nhớ là cứ 10 ngày thì trả lãi một lần, số tiền lãi tính đối với từng các khoản vay tương ứng. Riêng khoản tiền vay 350.000.000đ tính gộp của ngày 10/3/2018 và khoản vay ngày 20/3/2018 cộng với khoản tiền lãi là 50.000.000đ của các khoản vay trước đó thì cứ 05 ngày trả lãi một lần. Bà trả lần cuối cùng là ngày 09/11/2018, từ đó đến nay bà chưa trả thêm tiền tiền lại cho bà V.

Nay bà V yêu cầu vợ chồng bà trả số tiền 1.400.000.000đ thì bà không đồng ý, bà đề nghị Tòa án tính toán số tiền gốc mà bà đã vay của bà V theo lãi suất Ngân hàng trừ đi số tiền bà đã trả bà V, còn lại bao nhiêu bà sẽ trả lại cho bà V.

- Ông Hoàng Xuân H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V vì cho rằng việc vay tiền chỉ có vợ ông (bà H) và bà V chứ không có mặt ông và người làm chứng, ngoài ra giấy ghi nợ 310.000.000đ không có tên và chữ ký của ông; đối với giấy ghi nợ số tiền 1.090.000.000đ có ghi tên ông và chữ ký tên ông nhưng không phải ông ký mà bà V yêu cầu vợ ông ghi và ký tên ông do vậy việc vợ ông vay tiền ông hoàn toàn không biết. Trong giấy vay có nội dung ghi "*ông H, bà H cam kết nếu đến hạn không trả được thì ông bà sẽ chuyển nhượng cho tôi toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất...*" thì ông không biết thỏa thuận này. Ông đã tìm hiểu vợ ông sự việc vay nợ thì ông được biết sự việc như sau: Từ khi bản thân ông bị bệnh tim đến nay, cộng thêm ông ngoại ở cùng gia đình ông nằm liệt giường hơn 01 năm nay nên kinh tế thiếu hụt lâm vào cảnh túng thiếu. Vợ ông sợ ảnh hưởng đến bệnh tim của ông nên giấu ông không cho ông biết về kinh tế gia đình. Vợ ông đành phải vay bà V số tiền nêu trên với lãi suất 5%/ngày, tương đương 150%/tháng và cứ 10 ngày trả lãi 01 lần. Theo vợ ông cho biết thì trong thời gian gần 01 năm qua, tiền trả lãi suất bà V đã quá tiền gốc mà bà V đã cho vợ ông vay nên nay ông không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với việc bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì vợ chồng ông H, bà H trình bày như sau: ngày 20/11/2018 vợ chồng ông, bà có chuyển nhượng cho Bà Trần Thu H căn nhà và diện tích đất ở thuộc thửa 376, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá là 900.000.000đ, việc chuyển nhượng đã được lập hợp đồng và công chứng tại Văn phòng Công chứng N, tuy nhiên trong hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000đ, hai bên chưa đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng còn nhà, quyền sử dụng đất thì đã giao cho bà H quản lý, sử dụng. Nay với việc Tòa án

phong tỏa tài sản trên thì vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án xem xét duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở giữa vợ chồng ông, bà và bà H.

- Theo lời trình bày của Bà Trần Thu H thì: vào ngày 10/12/2015 bà có cho vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H vay số tiền 400.000.000đ để cho ông H đi mở tim, không tính lãi, thời hạn vay là 03 năm. Do không có tiền trả nên tháng 11/2018 vợ chồng ông H, bà H thống nhất chuyển nhượng căn nhà có diện tích 51,15m² tọa lạc trên lô đất ở có diện tích là 99,97m² thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho bà với giá 900.000.000đ. Ngày 20/11/2018 bà đã trả cho vợ chồng ông H, bà H số tiền 500.000.000đ, cộng với số tiền nợ trước đó là 400.000.000đ nên bà đã thanh toán đủ 900.000.000đ, sau đó các bên thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên tại Văn phòng Công chứng N. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết duy trì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bà Trần Thu H và vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H ngày 20/11/2018 được công chứng tại Văn phòng Công chứng N đối với diện tích đất ở 99,97m² (trong đó, diện tích nhà ở là 51,15m²), thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; trong trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nói trên thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Theo lời trình bày của Ông Ngô Văn Th, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng N, thì: vào ngày 20/11/2018 vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H và Bà Trần Thu H có đến Văn phòng Công chứng N yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra giấy tờ có liên quan và tra cứu thông tin trên cơ sở dữ liệu của Sở Tư pháp tỉnh Lâm Đồng ông chuyển cho chuyên viên thảo hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên, cụ thể vợ chồng ông H, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4210011202 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/6/2003, đứng tên ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng, ông đã đưa cho hai bên cùng đọc và hai bên đã đồng ý và cả hai bên ký vào hợp đồng trước mặt ông. Ông khẳng định về quá trình soạn thảo và công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự và đúng pháp luật công chứng. Do bận công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác và không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 67/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019; Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Trọng V về việc “*Tranh chấp về Hợp đồng Dân sự vay tài sản*” với vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê

Thị Thúy H. Buộc vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H phải trả cho Bà Huỳnh Thị Trọng V số tiền là 1.400.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập Bà Trần Thu H về việc “Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà với vợ chồng ông H, bà H”. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa Bà Trần Thu H và vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H, được công chứng tại phòng công chứng Ngô Văn Thao ngày 20/11/2018, số công chứng 3471 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H trả cho Bà Trần Thu H số tiền là 900.000.000đ. Buộc Bà Trần Thu H giao trả cho vợ chồng ông H, bà H diện tích đất 99,97m² đất ở, thuộc thửa 376, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và căn nhà trên đất.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/12/2019 vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H có đơn kháng cáo không đồng ý trả cho bà V số tiền 1.400.000.000đ và không đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà H và bà H.

Ngày 25/12/2019 Bà Trần Thu H kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và vợ chồng ông H, bà H ngày 21/11/2018 được Văn phòng Công chứng N chứng thực đối với diện tích đất ở 99,97m² (trong đó diện tích nhà ở là 51,15m²), thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Trường hợp Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông H, bà H và bà H vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Diện, người đại diện hợp pháp của bà V, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông H, bà H và bà H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa Bà Huỳnh Thị Trọng V và vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H có xác lập giao dịch dân sự vay tài sản, do bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không thống nhất về người phải chịu trách nhiệm trả nợ. Ngoài ra sau thời hạn trả nợ, vợ chồng ông H, bà H lại bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho bà Trần Thị H nên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện L ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với nhà, quyền sử dụng đất nói trên theo yêu cầu của bà V; do vậy bà H yêu cầu duy trì hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên, bà V không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản, tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, cần xác định thêm quan hệ tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” mới phù hợp với nội dung mà các bên tranh chấp và quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông H, bà H thì thấy rằng:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: việc bà V cho vợ chồng ông H, bà H vay tiền nhiều lần là có xảy ra trong thực tế. Quá trình giải quyết vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì các bên đều xác nhận vợ chồng ông H, bà H có vay của bà V nhiều lần.

[2.2] Theo lời trình bày của bà H thì thực tế bà có vay tiền của bà V qua các lần cụ thể như sau: Ngày 13/11/2017 vay 20.000.000đ, ngày 20/11/2017 vay 90.000.000đ, ngày 18/12/2017 vay 100.000.000đ, ngày 07/01/2018 vay 50.000.000đ, ngày 10/3/2018 vay 200.000.000đ, ngày 20/3/2018 vay 100.000.000đ, ngày 05/4/2018 vay 150.000.000đ, ngày 25/4/2018 vay 90.000.000đ, ngày 20/5/2018 vay 100.000.000đ, ngày 20/6/2018 vay 50.000.000đ, ngày 02/9/2018 vay 150.000.000đ, ngày 10/10/2018 vay 100.000.000đ, tổng cộng là 1.200.000.000đ, tất cả các khoản vay này đều thỏa thuận lãi suất là 5.000.000đ/ngày, 10 ngày trả lãi một lần, việc vay mượn không ký giấy tờ mà chỉ ghi vào sổ theo dõi, cứ 10 ngày bà H lại trả tiền lãi cho bà V đối với các khoản tiền vay trước đó. Như vậy, tổng cộng số tiền vay của bà V là 1.400.000.000đ nhưng thực tế bà H chỉ nhận 1.133.000.000đ, còn số tiền 267.000.000đ là trừ vào các khoản tiền lãi.

[2.3] Qua đánh giá toàn diện vụ án thì thấy rằng: tại giấy vay tiền ngày 05/11/2018 bà H có ký vay của bà V số tiền 310.000.000đ, thời hạn trả là 14/11/2018, ngày 09/11/2018 bà H ký vay tiếp của bà V số tiền 1.090.000.000đ, thời hạn trả ngày 19/11/2018, không thỏa thuận lãi suất. Bà H cho rằng đã trả cho bà V 1.182.000.000đ, cộng với số tiền trừ tiền lãi là 267.000.000đ, nên tổng số tiền gốc và lãi bà H đã trả cho bà V là 1.449.000.000đ nhưng không xuất trình được căn cứ chứng minh, bà V lại không thừa nhận. Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông H, bà H cung cấp 01 USB ghi lại cuộc nói chuyện giữa bà V và con gái vợ chồng ông H, bà H nhưng nội dung không rõ ràng. Như vậy việc bà V yêu cầu vợ chồng ông H, bà H trả số tiền 1.400.000.000đ là có căn cứ.

[2.4] Đối với việc ông H cho rằng bà H là người ký giấy vay tiền, ông H không ký và không biết việc bà H vay tiền do đó khoản tiền mà bà V khởi kiện là nợ riêng của bà H là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, quá trình giải quyết vụ án bà H trình bày việc bà vay tiền của bà V là để trang trải cuộc sống gia đình, lo tiền chạy chữa bệnh tật cho ông H, khoản tiền vay nói trên cũng phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông H, bà H nên cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông H, bà H cùng có trách nhiệm trả nợ cho bà V là phù hợp.

[3] Đối với kháng cáo của bà H thì:

[3.1] Ngày 20/11/2018 vợ chồng ông H, bà H và bà H có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó vợ chồng ông H, bà H chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 17, tờ bản đồ địa chính trấn Đình Văn, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, giá trị chuyển nhượng là 300.000.000đ. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng N chứng thực. Quá trình giải quyết vụ án, bà V cho rằng vợ chồng ông H, bà H có dấu hiệu tẩu tán tài sản nên đã làm đơn đề nghị Tòa án phong tỏa tài sản. Xét thấy, nguyên đơn đề nghị Tòa án phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là có căn cứ bởi lẽ theo Giấy vay nợ ngày 05/11/2018 và ngày 09/11/2018 thì thời hạn trả nợ của bị đơn là lần lượt vào các ngày 14/11/2018 và 19/11/2018, tuy nhiên khi đến hạn thì vợ chồng ông H, bà H lại không thực hiện nghĩa vụ trả nợ với số tiền là 1.400.000.000đ như đã cam kết. Đến ngày 20/11/2018 vợ chồng ông H, bà H lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Bà Trần Thu H với giá là 300.000.000đ (tiền thực tế chuyển nhượng là 900.000.000đ), Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh làm rõ ngoài tài sản mà vợ chồng ông H, bà H chuyển nhượng cho Bà Trần Thu H thì không còn đứng tên tài sản nào khác để đảm bảo việc thi hành án. Do vậy, có cơ sở để xác định vợ chồng ông H, bà H chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất cho bà H là nhằm để trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”*. Đối chiếu với quy định nêu trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông H, bà H và bà H mặc dù đã được công chứng nhưng các bên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký vào sổ địa chính nên chưa có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của vợ chồng ông H, bà H theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bà H yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng nói trên là không có cơ sở chấp nhận; cần tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 17, tờ bản đồ địa chính trấn Đình Văn,

huyện L, tỉnh Lâm Đồng giữa bà H và vợ chồng ông H, bà H vô hiệu là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[3.2] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự bị vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và vợ chồng ông H, bà H bị vô hiệu. Xét thấy, theo như hợp đồng các bên ký kết thì giá chuyển nhượng là 300.000.000đ, tuy nhiên cả bà H và vợ chồng ông H, bà H đều thừa nhận số tiền chuyển nhượng thực tế là 900.000.000đ, bà H đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà H. Quá trình giải quyết vụ án, bà H và vợ chồng ông H, bà H đã thống nhất giá trị diện tích đất và căn nhà trên đất các bên chuyển nhượng cho nhau có tổng giá trị là 900.000.000đ nên cấp sơ thẩm căn cứ vào giá mà các bên thống nhất để giải quyết là phù hợp. Do hợp đồng vô hiệu nên cần buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, cần buộc vợ chồng ông H, bà H giao trả cho bà H số tiền 900.000.000đ và buộc bà H giao trả cho ông H, bà H diện tích đất và căn nhà trên đất thuộc thửa 376, tờ bản đồ 17 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đối với việc bồi thường thiệt hại: Do giá trị đất các bên thỏa thuận hiện nay bằng với giá trị các bên giao dịch, hơn nữa từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà H không coi nói thêm, không làm tăng giá trị tài sản nên không có cơ sở để xem xét việc bồi thường thiệt hại.

[4] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-BPKCTT ngày 05/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện L, như trên đã phân tích, việc cấp sơ thẩm ban hành Quyết định vừa nêu là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần tiếp tục duy trì để đảm bảo cho việc thi hành án. Đối với số tiền bảo đảm 200.000.000đ bà V đã nộp thì sẽ được Tòa án xem xét, quyết định khi Tòa án ra quyết định hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên theo quy định của pháp luật.

[5] Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Do được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bà V không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Buộc vợ chồng ông H, bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn $[36.000.000đ + (1.400.000.000đ - 800.000.000đ) \times 3\%] = 54.000.000đ$ và trên số tiền phải trả cho bà H $[36.000.000đ + (900.000.000đ - 800.000.000đ) \times 3\%] = 39.000.000đ$, tổng cộng là 93.000.000đ. Tuy nhiên, vợ chồng ông H, bà H thường xuyên bị bệnh tật phải chữa trị, hoàn cảnh kinh tế khó khăn, quá trình giải quyết vụ án có đơn xin miễn, giảm án phí có xác nhận của chính quyền địa phương nên cần xem xét giảm cho bị đơn $\frac{1}{2}$ số tiền án phí Dân sự sơ thẩm phải nộp là phù hợp.

Bà H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không được chấp nhận.

Do không chấp nhận kháng cáo nên buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 463, 466, 470, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 2 Điều 26, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H và Bà Trần Thu H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị Trọng V về việc “Tranh chấp về Hợp đồng Dân sự vay tài sản” đối với vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H phải trả cho Bà Huỳnh Thị Trọng V số tiền là 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Trần Thu H về việc “Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Bà Trần Thu H và vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H đối với căn nhà có diện tích 51,15m² tọa lạc trên lô đất có diện tích 99,97m² thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4210011202 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/6/2003 được Văn phòng Công chứng N chứng nhận ngày 20/11/2018 (số công chứng 3471, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD) là vô hiệu.

2.2. Buộc vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H có trách nhiệm trả cho Bà Trần Thu H số tiền 900.000.000đ (chín trăm triệu đồng).

2.3. Buộc Bà Trần Thu H phải giao trả cho vợ chồng ông H, bà H lô đất có diện tích 99,97m² và căn nhà có diện tích 51,15m² tọa lạc trên lô đất nói trên thuộc thửa 376, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy

chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 4210011202 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 10/6/2003.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H phải chịu 46.500.000đ án phí Dân sự sơ thẩm (đã giảm $\frac{1}{2}$).

Buộc Bà Trần Thu H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 19.800.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm bà H đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001074 ngày 26/3/2019 và số AA/2016/0001248 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà H được nhận lại 19.500.000đ tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Huỳnh Thị Trọng V không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bà V được nhận lại 27.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000843 ngày 03 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Buộc vợ chồng ông Hoàng Xuân H, bà Lê Thị Thúy H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007109 ngày 20/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông H, bà H đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

Buộc Bà Trần Thu H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007129 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Bà H đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV & THA TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện L, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện L, tỉnh Lâm Đồng;
- Đường sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Huỳnh Châu Thạch