TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 40/2023/DS-PT
Ngày 24-5-2023
Về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Nguyễn Anh Ứng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Mừng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về :*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* và "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*"; do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 của Toà án nhân dân huyện Đăk R'Lấp bị nguyên đơn kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2023/QĐPT-DS ngày 10-02-2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Bị đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Trọng L, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Trọng L: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (văn bản ủy quyền ngày 19-11-2021) – Có mặt.

- Ông Phan T, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan T: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1970, địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (văn bản ủy quyền ngày 16-3-2022) – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Do là bạn bè với nhau nên trong năm 2012, bà Nguyễn Thị H đã nhiều lần vay tiền của bà Ngô Thị T. Ngày 20-02-2019, hai bên có làm giấy chốt nợ với số tiền vay 657.900.000 đồng, hẹn 07 tháng sau sẽ trả. Ngày 12-6-2019, bà H tiếp tục vay của bà T số tiền 550.000.000 đồng, hẹn 03 ngày sau sẽ trả. Như vậy, bà H vay của bà T 02 lần tổng số tiền là 1.207.900 đồng. Khi vay hai bên có viết giấy vay, lãi suất thoả thuận là 2%/tháng nhưng thực tế bà H đã trả lãi cho bà T có lúc 60%/tháng, 40%/tháng, 25%/tháng đối với 02 khoản vay trên. Số tiền lãi bà H đã trả cho bà T từng tháng, vì tin tưởng nên không viết giấy tờ, không có người làm chứng và không có chứng cứ gì chứng minh.

Do không có tiền để trả nợ, ngày 06-4-2020, hai bên lập văn bản cam kết về việc sang nhượng thửa đất số 234, tờ bản đồ 47, địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, diện tích 107,7m^2 và căn nhà gắn liền trên đất, giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng để cấn trừ nợ. Trong văn bản thể hiện nội dung bà H còn nợ lại bà T tiền gốc là 1.208.000.000 đồng (do làm tròn, thực tế là 1.207.900.000 đồng). Bà H mượn thêm bà T 1.000.000.000 đồng trả nợ Ngân hàng để rút hồ sơ gốc làm thủ tục sang nhượng cho bà T. Như vậy, số tiền bà H mượn bà T tổng cộng là 2.208.000.000 đồng, trừ số tiền chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng, bà T còn nợ bà H 500.000.000 đồng. Bà T hẹn khi nào hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì sẽ trả hết số tiền còn lại. Bà H đã làm thủ tục sang tên cho bà T ngày 10-4-2020, nhưng bà T mới trả được số tiền 94.000.000 đồng vào ngày 17-4-2020, còn lại 406.000.000 đồng bà H đòi nhiều lần nhưng bà T không trả.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại số tiền gốc còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 406.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền trên. Cụ thể: 406.000.000đ x 1,5%/tháng x 02 năm 05 tháng 01 ngày (tính từ ngày 11-4-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 12-9-2022) là 167.813.000 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi là 573.813.000đ.

Bị đơn bà Ngô Thị T trình bày:

Ngày 20-2-2019, vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Lê Trọng L có vay của bà T số tiền 657.900.000 đồng; ngày 12-6-2019, bà H, ông L tiếp tục vay bà T số tiền 550.000.000 đồng; tổng cộng 02 lần là 1.207.900đồng; lãi suất thỏa thuận 02%/tháng.

Sau đó do bà H, ông L không có khả năng trả nợ nên ngày 06-4-2020, hai bên lập văn bản cam kết sang nhượng thửa đất số 234, tờ bản đồ 47, diện tích 107,7m^2 và căn nhà trên đất, giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng. Bà H vay thêm của bà T 1.000.000.000 đồng trả Ngân hàng để lấy sổ đỏ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T. Như vậy số tiền bà H vay bà T tổng cộng là

2.208.000.000 đồng, trừ số tiền chuyển nhượng 2.700.000.000 đồng, bà T còn nợ lại bà H 500.000.000 đồng.

Ngày 17-4-2020, bà T trả cho bà H, ông L 100.000.000 đồng, việc trả có giấy tờ *"Hạnh có nhận Thúy 100.000.000đ một trăm triệu đồng"* và chuyển khoản cho bà H số tiền 94.000.000 đồng. Tổng cộng bà T đã trả cho bà H 194.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại bà H số tiền 306.000.0000đ.

Ngày 18-8-2020 và quá trình giải quyết vụ án, bà T có phản tố yêu cầu bà H trả tiền lãi đối với 02 khoản tiền bà H đã vay của bà T và tiền làm thủ tục công chứng, sang tên quyền sử dụng đất, cụ thể:

- Lãi suất của số tiền gốc 657.900.000 đồng x 1,666%/tháng x 411 ngày (từ ngày 20-2-2019 (ngày vay) đến ngày 06-4-2020 (ngày viết giấy cam kết sang nhượng đất trừ tiền vay vào bán đất)) = 150.160.000 đồng.

- Lãi suất của số tiền gốc 550.000.000 đồng x 1,666%/tháng x 295 ngày (từ ngày 12-6-2019 (ngày vay) đến ngày 06-4-2020 (ngày viết giấy cam kết sang nhượng đất trừ tiền vay vào bán đất)) = 90.100.000 đồng.

- Tiền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và công chứng 10.000.000đ.

Tổng cộng, bà H phải trả cho bà T số tiền 250.260.000đồng.

Về việc bà H khởi kiện yêu cầu bà T trả số tiền gốc còn lại là 406.000.000 đồng và lãi suất, bà T không đồng ý. Tổng số tiền bà T đã trả cho bà H là 2.662.000.000đ, cấn trừ số tiền sang nhượng căn là 2.700.000.000đ, bà Thuý chỉ chấp nhận trả cho bà H số tiền 38.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Trọng L trình bày:

Ông L đồng ý với quan điểm của bà Nguyễn Thị H, yêu cầu bà T trả số tiền gốc còn nợ là 406.000.000 đồng và lãi suất. Đối với yêu cầu phản tố của bà T tính lãi 02 khoản vay ngày 20-02-2019 và ngày 12-6-2019, hai bên đã tính toán xong khi thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất nên ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan T trình bày: Ông T thống nhất với lời trình bày của bà Ngô Thị T, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158; Điều 378; Điều 379; Điều 463, Điều Điều 464; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị Thuý.

Buộc bà Ngô Thị T và ông Phan T phải trả cho bà Nguyễn Thị H và ông Lê Trọng L tổng số tiền 191.448.000đ (một trăm chín mươi mốt triệu, bốn trăm bốn mươi tám nghìn đồng), trong đó 59.103.000 đồng là tiền gốc và 132.345.000 đồng là tiền lãi.

Bác phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Ngô Thị T về yêu cầu bà T phải trả số tiền 382.365.385đ (ba trăm tám mươi hai triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, ba trăm tám mươi lăm đồng), trong đó 346.897.385 đồng tiền gốc và 35.468.000 đồng tiền lãi.

Bác phần yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị T đối với cho bà Nguyễn Thị H và ông Lê Trọng L về yêu cầu trả số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 20-9-2022, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm, tuyên buộc bà Ngô Thị T phải trả cho bà 406.000.000 đồng cùng tiền lãi chậm trả theo hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất thửa số 245, tờ bản đồ số 47 tại thôn Q, xã N, huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H đối với bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của Điều 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của bà H thì thấy:

[2.1]. Đối với số tiền gốc bà T đã trả cho bà H ngày 17-4-2020:

Bà T cung cấp chứng cứ chứng minh chuyển khoản cho bà H 94.000.000 đồng và tài liệu giấy viết tay "*H có nhận của T 100.000.000 đồng*". Tổng cộng là 194.000.000đ. Bà H chỉ thừa nhận nhận từ bà T số tiền 94.000.000đ; còn số tiền 100.000.000 đồng cho rằng là ghi gộp số tiền 94.000.000đ chuyển khoản và 6.000.000đ tiền vay trước đó, nhưng bà T không thừa nhận. Cấp sơ thẩm xác định bà T đã trả cho bà H số tiền 194.000.000 đồng, bà T còn nợ bà H 306.000.000 đồng là phù hợp với chứng cứ chứng minh. Tại giai đoạn phúc thẩm bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới nên cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà H.

[2.2]. Đối với số tiền lãi vay bà H còn nợ của bà T:

Trong quá trình giải quyết, cả hai bên đều xác định *"văn bản cam kết sang nhượng đất"* lập ngày 06-4-2020 ông L và bà H sang nhượng đất cho bà T, ông T là để trừ nợ vay. Thỏa thuận này được hiểu bên vay giao tài sản *"quyền sử dụng đất"* cho bên cho vay để trừ nợ. Như vậy, quyền và nghĩa vụ của hợp đồng vay tài sản được chuyển giao sang *"Văn bản cam kết sang nhượng đất"*. Văn

bản sang nhượng đất phát sinh hiệu lực pháp luật thì hợp đồng vay tài sản chấm dứt hiệu lực. Tại "*Văn bản cam kết sang nhượng đất"* xác định bà T nợ bà H số tiền 500.000.0000đ, ngoài ra hai bên không còn thỏa thuận nào khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phản tố xác định bà H còn phải có nghĩa vụ trả lãi cho bà T theo hợp đồng vay tài sản trong khi bà H không thừa nhận là không phù hợp. Cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu phản tố của bà T đối với bà H về việc yêu cầu bà H trả lãi số tiền vay nợ.

[2.3]. Do không phải đối trừ khoản lãi của yêu cầu phản tố nên bà Ngô Thị T và ông Phan T phải trả cho bà Nguyễn Thị H, ông Lê Trọng L số tiền gốc là 306.000.000 đồng; số tiền lãi 306.000.000đ x 1,5%/tháng x 02 năm 04 tháng 25 ngày là 132.345.000 đồng; tổng cộng cả gốc và lãi là 438.345.000 đồng.

[2.4]. Trong vụ án này, bà H khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại tiền gốc 406.000.000đ và lãi suất; cấp sơ thẩm xác định bà T còn nợ bà H 306.000.000 đồng. Lẽ ra phải nhận định, quyết định bác yêu cầu đối với số tiền 100.000.000đ và buộc bà H phải chịu án phí đối với số tiền gốc 100.000.000 và lãi của 100.000.000đ là 35.468.000đ. Tuy nhiên án sơ thẩm quyết định bác yêu cầu của bà H về việc yêu cầu bà Thuý phải trả số tiền 382.365.385đ, trong đó 346.897.385 đồng tiền gốc và 35.468.000 đồng tiền lãi và phải chịu án phí số tiền bị bác là không đúng và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà H. Cấp phúc thẩm cần sửa lại nội dung này.

[3]. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định, do các bên không kháng cáo nên cấp phúc thẩm không đề cập giải quyết.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí trên số tiền gốc (100.000.000đ) và lãi bị bác yêu cầu (167.813.000đ – 132.345.000đ = 35.468.000đ) là 135.468.000đ x 5% = 6.773.400 đồng (sáu triệu bảy trăm bảy ba nghìn bốn trăm đồng).

Bà Ngô Thị T phải chịu án phí trên số tiền bị bác yêu cầu phản tố là 250.260.000 đồng x 5% = 12.513.000 đồng và án phí trên số tiền 438.345.000đ phải trả cho bà Nguyễn Thị H là 20.000.000đ + 4% x (438.345.000đ – 400.000.000đ) = 21.533.800 đồng. Tổng cộng 34.046.800 đồng, làm tròn là 34.047.000 đồng (ba mươi tư triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, án sơ thẩm bị sửa, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 12-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp:

1. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 430; Điều 440 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Ngô Thị T và ông Phan T phải trả cho bà Nguyễn Thị H và ông Lê Trọng L số tiền gốc: 306.000.000 đồng, số tiền lãi: 132.345.000 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi là: 438.345.000 đồng (bốn trăm ba tám triệu, ba trăm bốn lăm nghìn đồng).

1.2. Bác yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị T đối với bà Nguyễn Thị H về yêu cầu trả số tiền lãi và tiền thủ tục sang nhượng, công chứng hợp đồng là 250.260.000đ (*hai trăm năm mươi triệu, hai trăm sáu mươi nghìn đồng*).

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 người có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3. Về án phí:

1.3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 6.773.400đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 10.120.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002768 ngày 28-7-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông. Trả lại cho bà H số tiền 3.346.600đ, làm tròn 3.346.000đ (*ba triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).

- Bà Ngô Thị T phải chịu 34.047.000 đồng (*ba mươi tư triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

1.3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà H 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004937 ngày 22-9-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

2. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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

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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 uật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND CC tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tài Sử