

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 02/2022/DS-PT

Ngày: 04/01/2022

Về việc “*Tranh chấp hợp đồng  
vay tài sản*”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Phước Hưng

*Các Thẩm phán* : Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

Bà Trần Thị Thúy Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Thành Thái, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Ông Đỗ Phước Thành, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 04 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2021/TLPT-DS ngày 01/6/2021 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án số 74/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2021/QĐ-PT ngày 02/6/2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 262/TB-TA ngày 16/12/2021 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1 Ông Hồ Văn H, sinh năm 1965; cư trú: phường P, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

1.2 Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1971; cư trú: phường P, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

*Đại diện hợp pháp của ông H, bà T:* ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1983; cư trú: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 05/02/2021). (có mặt)

## 2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1950; cư trú: ấp A, xã H2, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

*Đại diện hợp pháp của ông H1:* bà Trần Thị Ngọc X, sinh năm 1954; cư trú: ấp A, xã H2, thành phố L, tỉnh An Giang (Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2021). (có mặt)

2.2 Bà Trần Thị Ngọc X, sinh năm 1954; cư trú: ấp A, xã H2, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

*Người kháng cáo:* ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X, là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Ông Nguyễn Thành T1 đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T trình bày: ngày 16/4/2015, ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 40m<sup>2</sup> đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AĐ 074188 ngày 16/02/2006 và 1.050m<sup>2</sup> đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 472164 ngày 12/8/2002 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X đứng tên, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 180m<sup>2</sup> có kết cấu mái tole, vách tường, nền gạch với giá 35.000.000 đồng (hợp đồng chứng thực tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia) nhưng thực chất là hợp đồng vay tiền có lãi với vốn vay 80.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng; ông H1 và bà X có đóng lãi từ tháng 4/2015 đến tháng 4/2016 thì ngưng cho đến nay nên yêu cầu buộc ông H1 và bà X phải trả lãi với mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 18/02/2018 đến ngày xét xử; yêu cầu không tính lãi lại đối với số tiền lãi đã nhận vì nếu yêu cầu tính lãi từ 18/02/2018 là đã có lợi cho ông H1, bà X.

\* Bị đơn, ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X xác nhận không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Ngọc T mà là vay 80.000.000 đồng để trả tiền cho ngân hàng và thực tế số tiền vay là do em chồng của bà X sử dụng nhưng do vợ chồng đã ký tên nên vợ chồng bà đồng ý trả số tiền 80.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn và chỉ trả thêm 10.000.000 đồng tiền lãi vì vợ chồng bà đã nộp đủ lãi 5%/tháng cho ông H, bà T nhưng không có chứng cứ chứng minh; đồng thời, khi vợ chồng trả tiền xong, yêu cầu vợ chồng ông H, bà T phải trả lại cho vợ chồng bà các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án số 74/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X.

Công nhận sự thống nhất giữa ông Nguyễn Thành T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T với bị đơn bà Trần Thị Ngọc X và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 tại phiên tòa Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận số công chứng 130, quyền 01.TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vay tài sản.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận số công chứng 130, quyền 01.TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu do giả tạo.

Ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T số tiền 128.000.000 đồng, trong đó: tiền vốn vay 80.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 29/4/2021 là 48.000.000 đồng.

Ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 074188, số vào sổ H00216kA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 16/02/2006 mang tên ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 472164, số vào sổ 03512QSDĐ/kA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 12/8/2002 mang tên ông Nguyễn Thanh H1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, việc thi hành án, chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/5/2021, tại đơn sửa đổi đơn kháng cáo theo thông báo của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, đồng ý trả cho ông H và bà T tiền vốn 80.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền lãi.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu về vụ án: từ khi thụ lý phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo các quy

định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: phía nguyên đơn xác định các bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà việc ký kết hợp đồng trên chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay 80.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và buộc bị đơn phải trả tiền vốn vay, tiền lãi và đồng thời tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở vô hiệu do giả tạo là có căn cứ; tuy nhiên do bị đơn xác định lãi suất tiền vay là 5%/tháng nhưng không có chứng cứ chứng minh trong khi phía nguyên đơn chỉ thừa nhận lãi suất tiền vay là 2%/ tháng nên xác định theo thừa nhận bên nguyên đơn là 2%/tháng. Hợp đồng vay tài sản trên thực hiện vào 2015, lãi suất cho vay thỏa thuận 2% là cao so với quy định, nên cần điều chỉnh lại theo quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đã cho thấy:

[1] Về thủ tục: ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X kháng cáo và ông bà thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định nên kháng cáo của ông bà là hợp lệ và được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X thì thấy: ông H1 và bà X thống nhất xác nhận còn nợ vốn vay của ông H và bà T với số tiền 80.000.000 đồng, đồng ý trả khoản tiền vốn vay này nhưng ông H1 và bà X chỉ đồng ý trả tiền lãi 10.000.000 đồng vì cho rằng đã nộp rất nhiều tiền lãi cho phía ông H và bà T với lãi suất 5%/tháng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về áp dụng luật:

Vào ngày 16/4/2015, ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X, diện tích chuyển nhượng là 1.090m<sup>2</sup> đất thổ cư và đất nông nghiệp với giá 35.000.000 đồng, hợp đồng được chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia; tuy nhiên, theo sự thừa nhận của các bên, thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ là giao dịch giả tạo, che giấu việc vay tiền mà theo đó

ông H và bà T cho ông H1 và bà X vay 80.000.000 đồng. Trên cơ sở đó, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã quyết định tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu và căn cứ hợp đồng vay tài sản để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên theo đúng các quy định của luật tương ứng là có cơ sở.

Mặt khác, các bên giao kết hợp đồng vay tài sản vào ngày 16/4/2015, hợp đồng vay không xác định cụ thể lãi suất cho vay, đồng thời phía cho vay thừa nhận đã nhận lãi 12 tháng với lãi suất cho vay 2%/tháng, phía bị đơn lại cho rằng đã nộp lãi rất nhiều với lãi suất 5%/tháng nhưng không chứng minh được đã nộp lãi theo lãi suất 5%/tháng nên Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xác định lãi suất cho vay theo sự thỏa thuận trong hợp đồng là 2%/tháng là đúng quy định.

Như vậy, thời điểm các bên giao kết hợp đồng vay tài sản là thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 (Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11) có hiệu lực và nội dung của hợp đồng vay tài sản trái với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 (lãi suất vượt quá 20%/năm) nên phải áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết nhưng Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết là không đúng với quy định tại đoạn 2 điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.2] Về kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X về tiền lãi, Hội đồng xét xử xét thấy: ông H1 và bà X cho rằng đã nộp rất nhiều tiền lãi cho ông H và bà T theo lãi suất 5%/tháng nên chỉ đồng ý trả thêm tiền lãi với số tiền 10.000.000 đồng nhưng lời trình bày này của ông bà không được phía ông H và bà T thừa nhận, không đồng ý theo yêu cầu của ông H1, bà X; bên cạnh đó, ông H1 và bà X cũng không chứng minh được số tiền lãi đã nộp cho ông H và bà T theo lãi suất 5%/tháng nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự thừa nhận của phía ông H, bà T về việc đã nhận tiền lãi 12 tháng với lãi suất 2%/tháng tương ứng với số tiền 19.200.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu của ông H1, bà X về việc chỉ phải nộp thêm tiền lãi 10.000.000 đồng.

Do hợp đồng vay tài sản được ký kết vào ngày 16/4/2015 và lãi suất 2%/tháng là không phù hợp với quy định về lãi suất được quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định về lãi suất tại Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 để điều chỉnh lãi suất và tiền lãi phải nộp, cụ thể như sau:

Khoảng thời gian từ ngày 16/4/2015 đến ngày 18/02/2018 là 02 năm 10 tháng 02 ngày được tính theo lãi suất 13,5%/năm (lãi suất cơ bản theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước là 9%/năm x 150%):  $80.000.000 \text{ đồng} \times 13,5\%/\text{năm} \times 02 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 02 \text{ ngày} = 30.660.000 \text{ đồng}$ .

Khoảng thời gian từ ngày 18/02/2018 đến ngày 29/4/2021 là 03 năm 02 tháng 13 ngày, tính theo lãi suất 13,5%/năm (lãi suất cơ bản theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước là 9%/năm x 150%): 80.000.000 đồng x 13,5%/năm x 03 năm 02 tháng 13 ngày = 34.590.000 đồng.

Như phân tích và tính toán, đối với khoảng thời gian từ ngày 16/4/2015 đến ngày 18/02/2018, đáng lẽ ông H1 và bà X phải trả cho ông H và bà T 30.660.000 đồng tiền lãi nhưng do phía ông H, bà T đã nhận tiền lãi 19.200.000 đồng và không yêu cầu tính lãi lại đối với khoảng thời gian này và xét thấy yêu cầu này của ông H, bà T là có lợi cho bị đơn nên Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên chấp nhận là có căn cứ pháp luật.

Đối với khoảng thời gian từ ngày 18/02/2018 đến ngày 29/4/2021, do Tòa án cấp sơ thẩm xác định lãi suất không chính xác dẫn đến việc tính tiền lãi có sai sót nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1, bà X về tiền lãi phải trả, quyết định sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét đến và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị

[4] Do Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X, sửa bản án sơ thẩm và ông H1 và bà X là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử quyết định miễn toàn bộ án phí ông H1 và bà X.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 471, Điều 474 và Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 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,

### **Xử:**

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X.

Sửa Bản án sơ thẩm số 74/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2015 giữa ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X với ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T được công chứng tại Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận số công chứng 130, quyển 01.TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh H1 và bà Trần Thị Ngọc X phải trả cho ông Hồ Văn H và bà Nguyễn Ngọc T số tiền 114.590.000 đồng (vốn vay 80.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 29/4/2021 là 34.590.000 đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 074188, số vào sổ H00216kA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 16/02/2006 mang tên ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 472164, số vào sổ 03512QSDĐ/kA do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 12/8/2002 mang tên ông Nguyễn Thanh H1.

Thời gian, phương thức thanh toán tiền và giao nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

4. Về án phí:

Ông Hồ Văn H, bà Nguyễn Ngọc X được nhận lại tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu số 0009260 ngày 08/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự cho ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị Ngọc X.

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 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. Các phần khác của Bản án sơ thẩm 74/2021/DS-ST ngày 29 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên;
- Chi cục thi hành án dân sự Tp.Long Xuyên;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Phước Hưng**