

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 18/2024/DS-PT

Ngày: 16-01-2025

V/v “Tr/c Hợp đồng vay tài sản,
Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
và đòi bản chính GCNQSD đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Vũ Duyên Trường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16-01-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 235/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 15-8-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 325/2024/QĐ-PT ngày 13-11-2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 315/2024/QĐ-PT ngày 11-12-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị M, sinh năm 1959; Địa chỉ Số A Bà T, phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1954; Địa chỉ Tổ C, thôn I, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C; Địa chỉ Số G N, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Thanh T – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án, nguyên đơn là bà Vũ Thị M trình bày:

Ngày 17-6-2021, bà M và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C để bà M nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Thanh T 948,3m² đất thửa số 522, tờ bản đồ số 21, Thôn I, xã L, thành phố V (gọi tắt là thửa đất số 522), giá chuyển nhượng thỏa thuận là 2.000.000.000đ, bà T cam kết diện tích đất sẽ được chuyển đổi mục đích thành đất ở.

Cùng ngày 17-6-2021, bà M chuyển vào tài khoản của bà T số tiền 2.000.000.000 đồng. Sau đó, bà M tìm hiểu thì biết thửa đất trên nằm trong quy hoạch Nhà nước thu hồi, không được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở nên bà M và bà T thỏa thuận không chuyển nhượng cho bà M nữa. Bà T đồng ý trả lại số tiền 2.000.000.000đ cho bà M và hai bên cam kết hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Tuy nhiên khi đi hủy hợp đồng thì bà M mang thiếu giấy tờ nên chưa hủy được.

Ngày 21-6-2021, bà T chuyển vào tài khoản bà M số tiền 1.500.000.000đ. Số tiền 500.000.000đ còn lại hai bên thống nhất bà M cho bà T vay.

Ngày 20-9-2021, bà M cho bà T vay thêm số tiền 100.000.000đ. Hai bên viết Giấy xác nhận nợ không ghi lãi suất, không ghi thời hạn trả nợ nhưng thỏa thuận miệng là bà T vay một vài tháng. Bà M không nhớ rõ Giấy mượn nợ này lập một bản hay hai bản, tuy nhiên hiện nay bà không tìm thấy bản chính “Giấy mượn nợ” ngày 20-9-2021. Để làm tin, bà T giao cho bà M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647749 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 18-4-2013 đứng tên bà T đối với thửa đất số 522.

Nay, bà M khởi kiện yêu cầu bà T phải trả cho bà M toàn bộ số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật là 10%/năm từ ngày 21-12-2021 đến ngày xét xử sơ thẩm. Bà M đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647749 nêu trên cho bà T khi bà T trả nợ tiền vay.

Bà M đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-6-2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất trên.

Bị đơn là bà Phạm Thị Thanh T trình bày và có yêu cầu phản tố như sau:

Bà T xác nhận bà T và bà M thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 948,3m² thửa số 522, giá cả, thanh toán, hủy việc chuyển nhượng đất, trả lại tiền cho bà M giống như bà M đã trình bày, nhưng hai bên hủy việc chuyển nhượng đất là do bà M đổi ý, không muốn mua nữa, không phải do đất bị quy hoạch như bà M nêu. Bà T có nói với bà M rằng bà T cần khoảng 500.000.000đ để lo công việc nên mới phải bán đất, bà M cũng đồng ý do bà M không mua đất nữa thì bà T sẽ chuyển trả lại 1.500.000.000đ; còn số tiền 500.000.000đ thì bà T sẽ nợ, hai bên đi hủy hợp đồng để bà T bán đất cho người khác lấy tiền trả nợ cho bà M. Do vậy bà T còn nợ lại bà M số tiền 500.000.000đ.

Ngày 20-9-2021, bà có mượn thêm bà M số tiền 100.000.000đ, chính tay bà viết “Giấy mượn nợ” ghi ngày 20-9-2021 với nội dung có mượn của chị Vũ Thị M số tiền tổng cộng 02 lần là 600.000.000đ và để bà M giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647749 của thửa đất số 522 để làm tin, Giấy mượn nợ trên được lập thành hai bản, mỗi người giữ một bản và hai bên không thỏa thuận lãi suất và thời hạn trả tiền. Vào khoảng cuối năm 2021, bà M nhờ một người phụ nữ đưa cho bà T bản chính Giấy mượn nợ này nên bà T giữ cả 02 bản chính giấy mượn nợ từ đó đến nay mà không thông báo cho bà M biết. Tuy nhiên, nay bà T chỉ nộp cho Tòa án 01 bản vì 01 bản còn lại hiện nay bà T không tìm thấy.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M thì bà xác nhận có mượn bà M số tiền nợ gốc là 600.00.000đ, bà đồng ý trả nợ gốc này khi nào bà bán được đất, nhưng bà không đồng ý trả lãi cho bà M vì trong Giấy mượn nợ không có nội dung trả lãi và thời điểm trả tiền.

Kể từ ngày bà nợ tiền, khoảng năm 2022 hoặc 2023 thì bà M có yêu cầu bà trả tiền thông qua con gái bà. Tuy nhiên, bà M đã không đưa đủ giấy tờ để hủy Hợp đồng chuyển nhượng công chứng nên bà chưa trả tiền cho bà M.

Bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17-6-2021 có công chứng số 2777, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C và yêu cầu bà M trả cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647749 của thửa đất số 522.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C trình bày: Việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17-6-2021 có công chứng số 2777, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đã được Công chứng viên tiếp nhận đầy đủ giấy tờ, thực hiện đúng và đầy đủ quy định của Luật Công chứng và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 15-8-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị M về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

- Buộc bà Phạm Thị Thanh T phải trả cho bà Vũ Thị M số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng và tiền nợ lãi tính đến ngày 15-8-2024 là 55.833.333 đồng.

Kể từ ngày 16-08-2024 cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thanh T.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2777, quyền số 02/2021 ngày 17/6/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C.

- Buộc bà Vũ Thị M trả cho bà Phạm Thị Thanh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647749 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 18-4-2013.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 23-8-2024, bị đơn bà Phạm Thị Thanh T kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với phần lãi vì trong giấy mượn nợ không ghi lãi suất và thời gian trả.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 280, 422, 463, 466, 469 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Thanh T, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng thời điểm tính lãi do chậm thi hành án là tính từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp có đơn xin xét xử vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Bà M khởi kiện bà T yêu cầu trả nợ với số tiền cho vay là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), bà T có phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà M với bà T và buộc bà M trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết và quyết định tại Bản án dân sự

sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 15-8-2024. Những vấn đề này của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị và Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét lại, tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Bà T chỉ kháng cáo đối với phần quyết định về trả tiền lãi của Bản án sơ thẩm. Bà T không đồng ý trả lãi cho bà M vì theo bà trong Giấy mượn nợ ngày 20-9-2021 không đề cập tới việc phải trả lãi của khoản vay. Xét thấy:

[2.2.1] Giấy mượn nợ ngày 20-9-2021 do bà M và bà T xác lập không ghi nhận nội dung bà T phải trả lãi suất cho bà M. Bà M trình bày hai bên có thỏa thuận lãi suất nhưng bà T không thừa nhận, bà M cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác nên không có cơ sở để cho rằng khoản vay là có lãi suất. Giấy mượn nợ này cũng không ghi thời hạn trả nợ. Do đây là hợp đồng vay không kỳ hạn và không có lãi nên theo Điều 469 Bộ luật dân sự thì bà M có quyền yêu cầu bà T trả nợ bất cứ lúc nào nhưng bà M phải báo trước cho bà T biết trước một thời gian hợp lý. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn “thời gian hợp lý” là không quá 03 tháng kể từ ngày thông báo. Bà M cung cấp tin nhắn nhắc nợ ngày 10-6-2023 tới số điện thoại 0764029407. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà T xác nhận bà có sử dụng số điện thoại nói trên, tuy nhiên đã lâu bà không còn quan tâm đến số điện thoại này. Đồng thời bà T cũng xác nhận có nghe con gái bà thông báo lại rằng bà M đòi nợ nhưng thời gian chính xác là năm 2022 hay 2023 thì bà T không nhớ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tin nhắn bà M gửi cho bà T ngày 10-6-2023 để xác định đây là thời điểm bà M thông báo đòi tiền, nên tối đa sau 03 tháng - ngày 10-9-2023 bà T phải trả nợ cho bà M là có căn cứ.

[2.2.2] Do đã xác định được thời hạn bà T phải trả nợ cho bà M là ngày 10-9-2023 nên theo quy định tại Khoản 4 Điều 466 Bộ luật dân sự thì “*Trường hợp vay không có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả nợ ... thì bên cho vay có quyền yêu cầu trả tiền lãi với mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này ...*”. Theo đó, mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự là 10%/năm. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà M yêu cầu tính lãi suất 10%/năm là phù hợp.

[2.2.3] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bà M, tính lãi từ ngày 11-9-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 15-8-2024, với lãi suất 10%/năm, cụ thể tiền lãi của khoản nợ gốc 600.000.000 đồng x 10%/năm x 11 tháng 5 ngày = 55.833.333đ; bà T phải trả bà M tiền gốc 600.000.000đ và tiền lãi 55.833.333đ, tổng cộng 655.833.333đ là đúng theo quy định của pháp luật.

[2.3] Với các quy định đã phân tích, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T, giữ nguyên quyết định trả gốc và lãi của Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên về thời điểm bắt đầu chịu lãi nếu chậm thi hành án, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng quy định của hợp đồng vay có thỏa thuận lãi quy định

tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tuyên “*Kể từ ngày 16-8-2024 cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả 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*”, tức là ngay sau ngày xét xử sơ thẩm bắt đầu tính lãi nếu chậm thi hành án là chưa đúng. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hợp đồng vay không có lãi như trường hợp này thì thời điểm bắt đầu chịu lãi nếu chậm thi hành án phải tính từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại nội dung này của Bản án sơ thẩm.

[3] Án phí sơ thẩm đã được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đúng quy định pháp luật.

[4] Án phí phúc thẩm là 300.000đ do bà Phạm Thị Thanh T chịu. Tuy nhiên bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí nên thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 38, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 422, 463, 466, 469 Bộ luật Dân sự; Điều 6, 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 12, 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là bà Phạm Thị Thanh T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 15-8-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị M về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Bà Phạm Thị Thanh T phải trả cho bà Vũ Thị M số tiền nợ gốc 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) và tiền nợ lãi tính đến ngày 15-8-2024 là 55.833.333đ (năm mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng). Tổng cộng là 655.833.333đ (sáu trăm năm mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 là 10%/năm.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Thanh T.

- Chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà Phạm Thị Thanh T với bà Vũ Thị M, công chứng số 2777, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17-6-2021 tại Văn phòng C.

- Bà Vũ Thị M phải trả cho bà Phạm Thị Thanh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 647749 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 18-4-2013 cho bà Phạm Thị Thanh T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Vũ Thị M và bà Phạm Thị Thanh T được miễn.

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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16-01-2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. V;
- Chi cục THADS TP. V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đào Thị Huệ