

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 246/2019/DS-PT

Ngày: 01/04/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

2. Ông Nguyễn Bá Thịnh

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh - Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 01/04/2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 108/DSPT ngày 18/01/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 655/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 263/2019/QĐPT-DS ngày 14/03/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đoàn Đình T, sinh năm 1960; trú tại: Số 24/3/7 đường H, Khu phố Y, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Dương Thị T2; trú tại: Số 17 đường L, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản khai nguyên đơn – Ông Đoàn Đình T trình bày:

Ngày 30/10/2009, ông và bà Dương Thị T2 có ký Giấy thỏa thuận với nội dung: Bà T2 chuyển nhượng cho ông 300m² đất tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền là 1.050.000.000 đồng; trong thời hạn 02 tháng nếu bà T2 lấy lại đất thì ông phải trả lại nhưng bà T2 phải thanh toán tiền phát sinh theo thỏa thuận; nếu hết 02 tháng, bà T2 không lấy lại thì bà T2 phải làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật cho ông và bà T2 đã nhận đủ tiền. Ngày 30/12/2009, bà T2 mượn ông số tiền 100.000.000 đồng hẹn đến ngày 28/02/2010 sẽ hoàn trả đầy đủ. Ngày 26/5/2010, ông có nhận của bà T2 500.000.000 đồng, số tiền còn lại

bà T2 cam kết sau 02 tháng sẽ thanh toán nốt hoặc theo thỏa thuận ngày 30/10/2009; tuy nhiên, đến nay bà T2 vẫn không trả. Ông T khởi kiện yêu cầu bà T2 trả cho ông số tiền còn nợ là 650.000.000 đồng cộng thêm số tiền phát sinh là 200.000.000 đồng.

Trong đơn phản tố và bản khai bị đơn – bà Dương Thị T2 trình bày:

Cuối năm 2007, do cần vốn làm ăn nên bà vay của ông T số tiền 200.000.000 đồng; ngày 28/12/2007, bà và bà Nguyễn Thị H đến nhà ông Nguyễn Văn T theo lời hẹn của ông T, ông T cho bà vay 100.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng trong thời hạn 03 tháng; ông Thanh đề nghị bà làm giấy thỏa thuận bán cho ông T 150 m² đất tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương, giấy thỏa thuận này ông T giữ. Ngày 31/12/2007, ông T cho bà vay thêm 100.000.000 đồng và hai bên cũng làm giấy thỏa thuận bán đất như lần trước.

Do bà làm ăn thất bại không có tiền trả lãi và vốn nên ngày 31/5/2008, ông T tính số tiền vay 200.000.000 đồng và tiền lãi tổng cộng là 350.000.000 đồng, ông T viết giấy nợ khác với nội dung cho bà vay 350.000.000 đồng và yêu cầu bà ký tên; do sợ ông T lấy 300 m² đất nên bà đã ký tên theo yêu cầu của ông T. Lần lượt các ngày 30/7/2008, ngày 30/9/2008, ngày 30/10/2008 và 30/12/2008, ông T tính số tiền bà nợ gồm tiền vốn 200.000.000 đồng và tiền lãi lên đến 800.000.000 đồng. Ngày 05/4/2009, bà trả cho ông T 50.000.000 đồng. Ông T xác nhận số tiền bà còn nợ là 750.000.000 đồng. Ngày 31/8/2009, ông T tính lại số nợ là 750.000.000 đồng cộng với 04 tháng tiền lãi thành 880.000.000 đồng. Ngày 30/10/2009, ông T tính 02 tháng tiền lãi trên số tiền 880.000.000 đồng cộng vào 880.000.000 đồng thành số tiền 1.050.000.000 đồng. Ngày 30/12/2009, ông T tính 02 tháng tiền lãi trên số tiền 1.050.000.000 đồng cộng vào 1.050.000.000 đồng thành số tiền 1.150.000.000 đồng. Cứ sau vài tháng bà không trả tiền thì ông T gọi bà đến làm giấy nợ theo phương pháp cộng thêm tiền lãi vào tiền nợ gốc và bắt bà ký. Do sợ mất 300 m² đất nên bà đã ký vào những giấy nợ do ông T viết.

Từ số tiền vay 200.000.000 đồng, hiện nay ông T tính cộng dồn tiền vay và lãi lên đến hơn một tỷ đồng thì bà không có khả năng chi trả. Việc giao dịch giữa bà và ông T thuần túy là hợp đồng vay nợ, thực tế không có giao dịch mua bán đất. Căn cứ theo mức lãi suất quá hạn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì số tiền bà phải trả cho ông T (tính đến ngày 26/5/2010) là khoảng 260.000.000 đồng, gồm:

- Tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi 57.420.000 đồng (200.000.000 đồng x 0.66%/tháng x 150% x 29 tháng); ngày 26/5/2010, bà trả cho ông T 500.000.000 đồng. Do đó Bà yêu cầu ông T trả lại số tiền mà bà đã thanh toán thừa là 290.000.000 đồng.

Vụ kiện đã được Tòa án hòa giải nhưng không thành

Tại phiên tòa:

Ông T yêu cầu bà T2 trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 650.000.000 đồng và tiền lãi 200.000.000 đồng.

Bà T2 không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của ông T; bà yêu cầu Tòa án tính lại tiền lãi theo quy định của pháp luật, số tiền trả dư bà yêu cầu ông T trả lại cho bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 và nội quy phiên tòa tại Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ, bản khai của các bên có trong hồ sơ xác định:

Ngày 01/01/2009 bà T2 làm giấy thỏa thuận có nợ ông T số tiền 800.000.000 đồng hẹn đến tháng 02/2009 sẽ trả đủ, nếu không có tiền trả thì bà T2 phải làm thủ tục sang lại 300m² đất cho ông T; ngày 05/4/2009 bà T2 trả ông T 50.000.000 đồng; ông T tính lại số nợ là 750.000.000 đồng bà T2 hẹn đến cuối tháng 4/2009 thanh toán hết, nếu không thanh toán sẽ trả đất theo thỏa thuận ngày 01/01/2009; ngày 11/5/2009 bà T2 lập giấy thỏa thuận mượn ông T số tiền 800.000.000 đồng, ngày 17/7/2009 bà T2 lập giấy thỏa thuận mượn ông T số tiền 880.000.000 đồng hẹn đến ngày 31/8/2009 sẽ trả đủ nếu không trả đủ sẽ trả 300m² đất tại tổ 15, Ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương; ngày 30/10/2009 bà T2 lập giấy thỏa thuận nội dung có chuyển nhượng cho ông T diện tích 300m² đất tại Ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền 1.050.000.000 đồng; ngày 30/12/2009 viết giấy mượn 100.000.000 đồng. Căn cứ vào nội dung đĩa ghi âm việc tính toán nợ vay đã được giám định giọng nói; theo kết luận của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh giọng nói trong đĩa ghi âm và giọng nói của ông T là giọng nói của cùng 01 người; nội dung đĩa ghi âm xác định số tiền thực tế bà T2 vay của ông T từ tháng 12/2007 là 200.000.000 đồng, từ số tiền này bà T2 không trả được gốc và lãi nên ông T tính lãi cộng dồn lên thành 800.000.000 đồng, sau đó tính lãi và làm tiếp các giấy mượn nợ và giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất nên việc ông T yêu cầu bà T2 trả số tiền chuyển nhượng đất còn nợ 650.000.000 đồng và tiền lãi 200.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Về tiền lãi do các bên không thống nhất mức lãi suất nên áp dụng mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định.

Về yêu cầu phản tố của bà T2 đòi ông T trả lại số tiền bà đã trả dư là có căn cứ.

Tại Bản án số 655/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận M đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Đình T đòi bà Dương Thị T2 trả tiền chuyển nhượng đất còn lại là 650.000.000 đồng và tiền lãi là 200.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn;

Buộc ông Đoàn Đình T trả lại cho bà Dương Thị T2 số tiền trả dư là 284.395.833 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018, ông Đoàn Đình T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Đoàn Đình T không yêu cầu bà Dương Thị T2 phải trả cho ông số tiền 650.000.000 đồng và tiền lãi 200.000.000 đồng như nội dung đơn khởi kiện. Đề nghị bà T2 chấp nhận cho ông T không phải thi hành số tiền 284.395.833 đồng như nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên.

Bà Dương Thị T2 đồng ý ý kiến của ông T.

Như vậy, ông T và bà T2 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của ông Thanh trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và bà T2 cùng thỏa thuận: Ông T không đòi bà T2 số tiền nợ của hợp đồng mua bán đất là 650.000.000 đồng và tiền lãi 200.000.000 đồng. Bà T2 không yêu cầu ông T thi hành số tiền 284.395.833 đồng. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện không trái pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả thỏa thuận tại phiên tòa của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và thời hạn đóng tạm ứng án phí của ông Thanh làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đoàn Đình T và bà Dương Thị T2 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ hồ sơ vụ án. Ông T không đòi bà T2 số tiền nợ của hợp đồng mua bán đất là 650.000.000 đồng và tiền lãi 200.000.000 đồng. Bà T2 không yêu cầu ông T thi hành số tiền 284.395.833 đồng. Sự thỏa

thuận của các đương sự là tự nguyện không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo Điều 300 Bộ Luật Tố Tụng Dân sự năm 2015.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Thanh không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 và Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết 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; Điều 14 và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

1. Ông Đoàn Đình T không yêu cầu bà Dương Thị T2 phải trả số tiền nợ của hợp đồng mua bán đất là 650.000.000 đồng và tiền lãi 200.000.000 đồng. Bà Dương Thị T2 đồng ý cho ông T không phải thi hành số tiền 284.395.833 đồng theo Bản án số 655/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn Đình T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp dân sự là 25.859.860 đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.375.000 đồng theo biên lai số AA/2010/000810 ngày 09/11/2010 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương; ông Đoàn Đình T còn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 16.484.860 đồng.

Hoàn lại cho bà Dương Thị T2 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.625.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/000910 ngày 08/12/2010 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Đoàn Đình T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0023716 ngày 22/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận M;
- TAND Quận M;
- Chi cục THADS H.D, T.BD;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Phạm Thị Nhung