

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 17/2024/DS-PT
Ngày: 15 -01 -2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng

Ông Nguyễn Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 351/2023/QĐPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 329/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đặng Thị T**, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 155, ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn: Ông **Lưu Sơn G**, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 44/2, đường G, Khóm G, Phường G, thành phố G, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn V**, sinh năm: 1990 (Văn bản ủy quyền ngày 27/10/2023) (Có mặt)

Địa chỉ: Số 358/28, đường Nguyễn V, khóm V, phường G, thành phố G, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị T trình bày:

Ngày 12/6/2020 bà Đặng Thị T có vay số tiền 200.000.000 đồng của ông Lưu Sơn G với lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng. Theo yêu cầu của ông Lưu Sơn G thì bà Đặng Thị T phải cầm cố thế chấp phần đất và nhà ở do bà Đặng Thị T đứng tên chủ sở hữu đất để đảm bảo cho khoản nợ vay này bằng cách làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lưu Sơn G và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lưu Sơn G giữ, thỏa thuận này có làm Hợp đồng cầm cố viết tay do ông Lưu Sơn G giữ bản chính. Theo thỏa thuận thì bà Đặng Thị T và ông Lưu Sơn G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 48,9m² (ODT: 35m², CLN 13,9m²) thuộc thửa số 870, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00458 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 do bà Đặng Thị T đứng tên. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng công chứng Trần V cùng ngày 12/6/2020, có số công chứng: 4693, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Từ 12/6/2020 đến 12/4/2021, bà Đặng Thị T đã đóng tiền lãi cho ông Lưu Sơn G được tổng cộng 88.000.000 đồng, mỗi lần đóng tiền lãi thì ông Lưu Sơn G đều ghi nhận số tiền lãi trên bản photo Hợp đồng cầm cố đề ngày 12/6/2020. Từ 12/6/2021 đến nay do tình hình mua bán lẫ lã vì dịch covid nên bà Đặng Thị T ngưng không đóng lãi nữa, bà Đặng Thị T trực tiếp liên hệ ông Lưu Sơn G yêu cầu ông Lưu Sơn G bỏ tiền lãi cho bà Đặng Thị T và cho bà Đặng Thị T được trả tiền nợ gốc vay 200.000.000 đồng, nhưng ông Lưu Sơn G không có thiện chí hợp tác và có lời lẽ đe dọa bà Đặng Thị T, đòi bà Đặng Thị T phải giao nhà của bà Đặng Thị T cho ông Lưu Sơn G.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/6/2020 của bà Đặng Thị T và ông Lưu Sơn G là hợp đồng giả cách để bảo đảm cho khoản nợ vay

200.000.000 đồng, do đó giữa bà Đặng Thị T và ông Lưu Sơn G chỉ tồn tại vấn đề phải giải quyết là số tiền nợ vay và tiền lãi vay phải thanh toán.

Nay bà Đặng Thị T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện M giải quyết như sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng Trần V ngày 12/6/2020, có số công chứng: 4693, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Đặng Thị T và ông Lưu Sơn G đối với phần đất có diện tích 48,9m² (ODT: 35m², CLN 13,9m²) thuộc thửa số 870, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp D, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00458 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho bà Đặng Thị T.

2. Giải quyết vấn đề tiền nợ vốn vay và tiền lãi vay bà Đặng Thị T phải thanh toán cho ông Lưu Sơn G, cụ thể:

- Về tiền lãi vay: Bà Đặng Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết điều chỉnh tiền lãi vay bà Đặng Thị T phải thanh toán cho ông Lưu Sơn G theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 12/6/2020 cho đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án, tạm tính tiền lãi từ 12/6/2020 đến 12/6/2021 là 40.000.000 đồng. Số tiền lãi còn lại là 48.000.000 đồng mà bà Đặng Thị T đã trả cho ông Lưu Sơn G đề nghị cho cân trừ vào tiền nợ vốn vay 200.000.000 đồng.

- Về tiền vốn: Bà Đặng Thị T đồng ý trả cho ông Lưu Sơn G số tiền vốn vay còn lại là 152.000.000 đồng (do đã trừ 48.000.000 đồng tiền lãi đóng vượt) cùng tiền lãi của số tiền vốn 152.000.000 đồng tính từ 13/6/2021 cho đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án theo mức lãi suất 20%/năm.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lưu Sơn G thì bà Đặng Thị T có ý kiến như sau:

- Bà Đặng Thị T thừa nhận có vay của ông Lưu Sơn G số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 19/7/2020. Tuy nhiên, vào ngày 19/8/2020 bà Đặng Thị T đã thanh toán cho ông Lưu Sơn G. Khoản vay này lãi suất 30%/tháng. Bà Đặng Thị T đã thanh toán tiền lãi 15.000.000 đồng. Thanh toán bằng tiền mặt. Khi vay tiền có ký nhận và khi thanh toán có ký trả. Khi nhận tiền chỉ viết biên nhận đến khi thanh toán mới ký trả.

- Bà Đặng Thị T thừa nhận có vay của ông Lưu Sơn G số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 01/8/2020. Tuy nhiên, vào ngày 19/8/2020 bà Đặng Thị T đã thanh

toán cho ông Lưu Sơn G. Khoản vay này lãi suất 30%/tháng. Bà Đặng Thị T đã thanh toán tiền lãi 5.700.000 đồng. Thanh toán bằng tiền mặt. Khi vay tiền có ký nhận và khi thanh toán có ký trả. Khi nhận tiền chỉ viết biên nhận đến khi thanh toán mới ký trả.

- Bà Đặng Thị T thừa nhận có vay của ông Lưu Sơn G số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 23/8/2020. Khoản vay này lãi suất 30%/tháng. Khoản vay này bà Đặng Thị T chưa thanh toán. Khi vay tiền có ký nhận do bà Đặng Thị T kẹt tiền nên bà mới ký nhận để đóng lãi hàng tháng mỗi tháng 9.000.000 đồng và đóng được 4 tháng. Khi đóng lại đưa tiền mặt không ký nhận.

- Bà Đặng Thị T thừa nhận có vay của ông Lưu Sơn G số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 11/9/2020. Khoản vay này lãi suất 30%/tháng. Khoản vay này bà Đặng Thị T chưa thanh toán. Khi vay tiền có ký nhận do bà Đặng Thị T kẹt tiền nên bà Đặng Thị T mới ký nhận để đóng lãi hàng tháng mỗi tháng 6.000.000 đồng và đóng được 3 tháng. Khi đóng lãi đưa tiền mặt không ký nhận

- Bà Đặng Thị T thừa nhận có vay của ông Lưu Sơn G số tiền 10.000.000 đồng vào ngày 16/10/2020. Khoản vay này lãi suất 30%/tháng. Khoản vay này bà Đặng Thị T chưa thanh toán. Khi vay tiền có ký nhận do bà Đặng Thị T kẹt tiền nên bà Đặng Thị T mới ký nhận để đóng lãi hàng tháng mỗi tháng 3.000.000 đồng và đóng được 2 tháng. Khi đóng lãi đưa tiền mặt không ký nhận.

- Bà Đặng Thị T cho rằng bà Đặng Thị T không có vay tiền của ông Lưu Sơn G số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 02/11/2020 như ông Lưu Sơn G trình bày.

Tổng cộng hai khoản vay là 260.000.000 đồng. Trong đó, tiền hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng và 60.000.000 đồng tiền vay. Bà Đặng Thị T yêu cầu được thanh toán hàng tháng hai khoảng riêng. Đối với số tiền 200.000.000 đồng thì yêu cầu thanh toán mỗi tháng 3.000.000 đồng. Đối với khoản vay 60.000.000 đồng thì mỗi tháng thanh toán 1.000.000 đồng. Bà Đặng Thị T đồng ý tính lãi theo quy định của pháp luật.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố đề ngày 19 tháng 8 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lưu Sơn G trình bày:

Từ tháng 6 năm 2020 đến tháng 12 năm 2020 qua người giới thiệu (bà Trần Thị D) giới thiệu bà Đặng Thị T muốn cầm nhà cho ông Lưu Sơn G với số tiền là 200.000.000 đồng. Để tạo lòng tin cho ông Lưu Sơn G nên bà Đặng Thị T đã ra

công chứng làm hợp đồng sang tên cho ông Lưu Sơn G đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đặng Thị T đứng tên cho ông Lưu Sơn G giữ.

Việc bà Đặng Thị T hợp đồng và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Lưu Sơn G giữ là hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy ông Lưu Sơn G tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho bà Đặng Thị T cho đến khi bà Đặng Thị T hoàn thành trả đủ tiền cho ông Lưu Sơn G như bà Đặng Thị T đã cam kết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Lưu Sơn G thừa nhận là hợp đồng cầm cố với số tiền 200.000.000 đồng và ông Lưu Sơn G đã nhận mười (10) tháng tiền lãi với số tiền 80.000.000 đồng từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 4 năm 2021. Ông Lưu Sơn G đồng ý khấu trừ lãi suất vượt nhưng phải trừ sau khi khoản tiền gốc 200.000.000 đồng được tính lãi 20%/năm tới ngày kết thúc vụ án và tiền lãi vượt được trừ sau. Ông Lưu Sơn G không đồng ý khấu trừ tiền lãi vượt vào tiền gốc từ tháng 4 năm 2021 để làm cơ sở tính lãi tiếp theo.

Ngoài ra, bà Đặng Thị T còn vay thêm của ông Lưu Sơn G số tiền 190.000.000 đồng nhưng bà Đặng Thị T chưa thanh toán tiền gốc và tiền lãi cho ông Lưu Sơn G. Số tiền vay cụ thể các ngày như sau:

- Ngày 19/7/2020 bà Đặng Thị T vay 50.000.000 đồng.
- Ngày 01/8/2020 bà Đặng Thị T vay 30.000.000 đồng.
- Ngày 23/8/2020 bà Đặng Thị T vay 30.000.000 đồng.
- Ngày 11/9/2020 bà Đặng Thị T vay 20.000.000 đồng.
- Ngày 16/10/2020 bà Đặng Thị T vay 10.000.000 đồng.
- Ngày 02/11/2020 bà Đặng Thị T vay 50.000.000 đồng.

Tổng cộng 190.000.000 đồng.

Ông Lưu Sơn G yêu cầu bà Đặng Thị T thanh toán tiền vay và tiền lãi đối với từng mốc thời gian nêu trên cho đến khi kết thúc vụ án với lãi suất 20%/năm.

Nay ông Lưu Sơn G có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đặng Thị T phải hoàn trả cho ông Lưu Sơn G số tiền gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 19/8/2021 là 47.410.000 đồng. Đồng thời yêu cầu tính lãi tới ngày xét xử sơ thẩm.

2. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đặng Thị T phải hoàn trả cho ông Lưu Sơn G số tiền gốc 190.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 19/7/2021 là 32.371.500 đồng. Đồng thời yêu cầu tính lãi tới ngày xét xử sơ thẩm.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho ông Lưu Sơn G giữ cho đến khi bà Đặng Thị T trả đủ tiền cho ông Lưu Sơn G.

Tại phiên hòa giải ngày 15/5/2023 tại Tòa án ông Lưu Sơn G xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản vay ngày 02/11/2020 đối với số tiền 50.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Lưu Sơn G yêu cầu là 340.000.000 đồng. Trong đó, tiền cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng và tiền vay là 140.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản do tòa án thành lập và không có ý kiến yêu cầu định giá tài sản lại.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T đối với bị đơn ông Lưu Sơn G.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng Trần V ngày 12/6/2020, có số công chứng: 4693, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Đặng Thị T và ông Lưu Sơn G đối với phần đất có diện tích 48,9m² (ODT: 35m², CLN 13,9m²) thuộc thửa số 870, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Dương Kiên, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00458 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho bà Đặng Thị T vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Lưu Sơn G số tiền 306.416.292 đồng.

Buộc ông Lưu Sơn G trả lại cho bà Đặng Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00458 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho bà Đặng Thị T.

Bà Đặng Thị T có trách nhiệm liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Lưu Sơn G về việc yêu cầu bà Đặng Thị T thanh toán số tiền 50.000.000 đồng ngày 02/11/2020.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lưu Sơn G về việc yêu cầu bà Đặng Thị T thanh toán số tiền vay.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lưu Sơn G về việc yêu cầu thanh toán nợ vay đối với số tiền vay ngày 19/7/2020 và ngày 01/8/2020 là 80.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu ghi nhận cho ông Lưu Sơn G được giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho đến khi bà Đặng Thị T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 18 tháng 7 năm 2023 nguyên đơn bà Đặng Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ngày 17 tháng 7 năm 2023, bị đơn ông Lưu Sơn G kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của các đương sự trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu xin trả dần số tiền nợ 200.000.000 đồng và xóa nợ khoản nợ 60.000.000 đồng của các ngày 23/8/2020, ngày 11/9/2020, ngày 16/10/2020 không có căn cứ chấp nhận. Còn về kháng cáo của bị đơn yêu cầu tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thu cho đến khi bà Thu trả

xong nợ là không phù hợp vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thu và ông Tùng là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay các đương sự cũng thừa nhận nên yêu cầu kháng cáo này của bị đơn không được chấp nhận. Về kháng cáo khoản nợ 80.000.000 đồng của ngày 19/7/2020 và ngày 01/8/2020 của bị đơn, bà Thu chứng minh được việc bà đã trả nợ theo giấy vay tiền (BL 52 và 55), còn ông Thu thì cho rằng bà Thu chỉ ký trả nhưng chưa thanh toán. Xét thấy, bị đơn kháng cáo mà không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án của Tòa án nhân dân huyện M, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Bà Đặng Thị T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng Trần V ngày 12/6/2020, có số công chứng: 4693, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Đặng Thị T và ông Lưu Sơn G đối với phần đất có diện tích 48,9m² (ODT: 35m², CLN 13,9m²) thuộc thửa số 870, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Dương Kiển, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00458 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho bà Đặng Thị T và giải quyết tiền vay đối với ông Lưu Sơn G. Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả tiền vay và lãi suất đến ngày xét xử sơ thẩm. Do đó, Tòa án nhân dân huyện M xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” theo quy định tại Điều 463 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2] Về thẩm quyền: Do hợp đồng liên quan đến bất động sản tọa lạc tại ấp Dương Kiển, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và cũng là nơi thực hiện hợp đồng. Cho nên, Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm:

[3.1] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu:

- + Yêu cầu truy cứu trách nhiệm hình sự đối với ông Lưu Sơn G;
- + Yêu cầu trừ số tiền lãi 88.000.000 đồng vào số tiền vốn 200.000.000 đồng mà bà Đặng Thị T đã vay vào ngày 12/6/2020;

- + Do thời gian này kinh tế khó khăn nên yêu cầu với số tiền bà Đặng Thị T còn nợ lại ông Lưu Sơn G được trả như sau: Trả tất cả là 3.000.000 đồng/ tháng (Trong đó, 2.000.000 đồng/tháng cho phần nợ 200.000.000 đồng vay ngày 12/6/2020 và 1.000.000 đồng/tháng cho phần nợ 60.000.000 đồng của các ngày 23/8/2020, 11/9/2020 và ngày 16/10/2020) cho đến khi tất nợ.

Ngày 12/10/2023 bà Thu có đơn yêu cầu thay đổi một phần nội dung kháng cáo như sau: Yêu cầu được trả 3.000.000đồng/tháng đối với khoản nợ 200.000.000đồng. Còn phần nợ 60.000.000đồng của các ngày 23/08/2020, 11/09/2020, 16/10/2020 bà Thu yêu cầu được xóa nợ với lý do bà đã trả vốn lãi gần 90.000.000đồng, trong khi bà chỉ vay 60.000.000đồng. Nay bà không còn đủ khả năng chi trả.

[3.2] Bị đơn kháng cáo yêu cầu:

- + Buộc bà Đặng Thị T phải hoàn trả cho ông Lưu Sơn G số tiền gốc là 80.000.000 đồng với lãi suất 20%/năm. Trong đó, 50.000.000 đồng lãi suất 20%/năm tính từ ngày 19/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 07/7/2023, 30.000.000 đồng lãi suất 20%/năm tính từ ngày 01/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 07/7/2023;

- + Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho ông Lưu Sơn G quản lý cho đến khi bà Đặng Thị T trả đủ tiền cho ông Lưu Sơn G.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, thời gian nộp và đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn hợp lệ về mặt hình thức.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Thứ nhất, bà Thu cho rằng ông Tùng cho vay nặng lãi và chiếm đoạt tài sản của bà thì xét thấy: tại phiên tòa phúc thẩm bà Thu cũng thừa nhận bà tự nguyện vay tiền của ông Tùng, hai bên tự nguyện thỏa thuận mức lãi suất và bà Thu tự nguyện đến Phòng công chứng Trần Văn Năm làm hợp đồng chuyển nhượng của quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản

vay. Như vậy, việc bà Thu cho rằng ông Tùng chiếm đoạt tài sản là không có căn cứ. Thêm vào đó, tại cấp sơ thẩm bị đơn đã thống nhất lấy số tiền lãi bà Thu đóng vượt để trừ vào tiền gốc. Ngoài ra, đây là vụ án dân sự và chưa có kết luận của cơ quan điều tra khẳng định việc bị đơn cho vay nặng lãi nên yêu cầu truy cứu trách nhiệm hình sự của nguyên đơn đối với bị đơn không được xem xét chấp nhận.

Thứ hai, bà Thu yêu cầu trừ số tiền lãi 88.000.000 đồng vào số tiền vốn 200.000.000 đồng mà bà Đặng Thị T đã vay vào ngày 12/6/2020 thì cấp sơ thẩm đã xem xét một phần theo yêu cầu của bà Thu và đã lấy lãi bà Thu đóng vượt trừ vào số nợ gốc cho bà Thu rồi. Cụ thể như sau: các đương sự thống nhất thừa nhận nguyên đơn đã đóng lãi cho bị đơn tổng số tiền là 88.000.000 đồng, thời gian đóng lãi là 11 tháng từ ngày 12/6/2020 đến ngày 12/5/2021. Đối với lãi suất cho vay đã vượt lãi suất theo quy định của pháp luật nên cần được điều chỉnh cho phù hợp là 20%/năm. Do đó, số tiền lãi đối với số tiền gốc 200.000.000 đồng mà bà Đặng Thị T phải thanh toán cho ông Lưu Sơn G từ ngày 12/6/2020 đến ngày 12/5/2021 với lãi suất 20%/năm là 36.666.666 đồng. Số tiền lãi vượt là 51.333.334 đồng. Số tiền gốc mà bà Đặng Thị T phải thanh toán cho ông Lưu Sơn G từ ngày 13/5/2021 là bằng 200.000.000 đồng trừ 51.333.334 đồng, còn lại 148.666.666 đồng. Cho nên, việc bà Thu yêu cầu lấy 88.000.000 đồng trừ vào số tiền vốn 200.000.000 đồng cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

Thứ ba, bà Thu yêu cầu được trả dần các khoản nợ còn lại cho ông Tùng, ông Tùng không đồng ý. Xét thấy, việc trả dần sẽ được giải quyết theo thỏa thuận của các bên ở giai đoạn thi hành án nên yêu cầu của bà Thu không được chấp nhận.

Ngoài ra, ngày 12/10/2023 bà Thu có đơn yêu cầu thay đổi một phần nội dung kháng cáo, yêu cầu được trả 3.000.000đồng/tháng đối với khoản nợ 200.000.000đồng. Còn phần nợ 60.000.000đồng của các ngày 23/08/2020, 11/09/2020, 16/10/2020 bà Thu yêu cầu được xóa nợ với lý do bà đã trả vốn lãi gần 90.000.000đồng, trong khi bà chỉ vay 60.000.000đồng và bà không còn đủ khả năng chi trả. Xét thấy, như đã phân tích trên thì cách thức trả nợ sẽ được giải quyết ở giai đoạn thi hành án. Còn về việc bà yêu cầu xóa nợ với các khoản vay theo đơn kháng cáo bổ sung của bà với lý do bà không còn đủ khả năng chi trả và bà đã trả vốn và lãi nhiều hơn gốc ban đầu thì càng không được chấp nhận vì khi bà có nhu cầu vay vốn để làm ăn bà đã tự nguyện tìm đến bị đơn vay mượn, nay bà không

đồng ý tiếp tục trả với lý do trên sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vì vậy, việc nại ra của bà Thu là chưa phù hợp.

[4.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Đối với khoản vay ngày 19/7/2020 bà Đặng Thị T thừa nhận vay ông Lưu Sơn G 50.000.000 đồng nhưng bà cho rằng đã trả và có ký trả vào biên nhận nợ cho ông Tùng. Còn ông Tùng thì cho rằng bà Thu ký trả nhưng thực chất thì chưa thanh toán. Hội đồng xét xử xét thấy, tại giấy vay tiền (BL 55) có khi ngày nhận tiền là ngày 19/7/2020, ngày trả là ngày 19/8/2020 và dưới mục ngày trả bà Đặng Thị T có ký tên. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với khoản vay ngày 19/7/2020 là phù hợp. Tương tự, đối với khoản vay ngày 01/8/2020 bà Đặng Thị T thừa nhận vay ông Lưu Sơn G 30.000.000 đồng, và ngày 19/8/2020 bà Đặng Thị T đã thanh toán cho ông Lưu Sơn G bằng tiền mặt. Khi vay tiền có ký nhận và khi thanh toán có ký trả, ông Lưu Sơn G trình bày thì việc ghi ngày nhận và ngày trả và dưới mục ngày trả bà Đặng Thị T ký tên thể hiện là bà Đặng Thị T có vay tiền đến ngày 19/8/2020 phải thanh toán nhưng bà Đặng Thị T chưa thanh toán. Hội đồng xét xử nhận thấy, tại giấy vay tiền (BL 52) có khi ngày nhận tiền là ngày 01/8/2020 và ngày trả là ngày 19/8/2020 và dưới mục ngày trả bà Đặng Thị T. Do đó, lời khai của ông Tùng không có cơ sở. Thêm vào đó, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận với phản tố của ông Tùng khoản vay ngày 01/8/2020 là phù hợp. Còn về kháng cáo của bị đơn yêu cầu tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thu cho đến khi bà Thu trả xong nợ là không phù hợp vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thu và ông Tùng là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay các đương sự cũng thừa nhận nên yêu cầu kháng cáo này của bị đơn không được chấp nhận

[5] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[6] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng không đặt ra xem xét.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đồng.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M và được tuyên lại như sau:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, b khoản 1 Điều 39, điểm g, i khoản 1 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 217; khoản 3 Điều 218; Điều 157; Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 124, 463, 465, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Điểm a, b khoản 1 Điều 24; khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị T

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lưu Sơn G

Giữ nguyên bản án sơ thẩm và được tuyên lại như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T đối với bị đơn ông Lưu Sơn G.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng Trần V ngày 12/6/2020, có số công chứng: 4693, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Đặng Thị T và ông Lưu Sơn G đối với phần đất có diện tích 48,9m² (ODT: 35m², CLN 13,9m²) thuộc thửa số 870, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp Dương Kiển, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00458 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho bà Đặng Thị T vô hiệu.

Buộc bà Đặng Thị T có trách nhiệm thanh toán cho ông Lưu Sơn G số tiền 306.416.292 đồng.

Buộc ông Lưu Sơn G trả lại cho bà Đặng Thị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00458 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho bà Đặng Thị T.

Bà Đặng Thị T có trách nhiệm liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Lưu Sơn G về việc yêu cầu bà Đặng Thị T thanh toán số tiền 50.000.000 đồng vay ngày 02/11/2020.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lưu Sơn G về việc yêu cầu bà Đặng Thị T thanh toán số tiền vay.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lưu Sơn G về việc yêu cầu thanh toán nợ vay đối với số tiền vay ngày 19/7/2020 và ngày 01/8/2020 là 80.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu ghi nhận cho ông Lưu Sơn G được giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 732235 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/5/2016 cho đến khi bà Đặng Thị T.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.000.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T được chấp nhận nên ông Lưu Sơn G phải chịu. Bà Đặng Thị T đã nộp 5.000.000 đồng nên ông Lưu Sơn G phải hoàn trả cho bà Đặng Thị T số tiền 5.000.000 đồng

6. Về án phí: Ông Lưu Sơn G phải nộp 4.600.000 đồng. Đối trừ số tiền án phí 11.696.000 đồng ông Lưu Sơn G đã nộp nên ông Lưu Sơn G được hoàn lại số tiền 7.096.000 đồng theo biên lai thu số 0009767 ngày 22/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Đặng Thị T phải chịu 15.320.814 đồng. Đối trừ số tiền án phí 300.000 đồng bà Đặng Thị T đã nộp theo biên lai thu số 0009706 ngày 21/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Bà Đặng Thị T phải nộp thêm số tiền 15.020.814 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đặng Thị T và bị đơn ông Lưu Sơn G mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng đã nộp lần

lượt theo biên lai tạm ứng án phí số 0010253 ngày 19/7/2023 (bà Thu); 0010270 ngày 02/8/2023 (ông Tùng) của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 15/01/2024).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Tòa án nhân dân huyện M;
- Chi Cục THADS huyện M;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũ