TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2025/DS-PT
Ngày 06 – 01 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản; huỷ
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phan Công Trí.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Thanh Dũng.

2. Bà Giang Thị Cẩm Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2024 và ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/204/TLPT-DS, ngày 12/11/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Lê Anh N**, sinh năm 1979.
1.2. Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1980.
Cùng địa chỉ: Đường L, ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà V: Ông **Phạm Xuân K**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số A, đường L, khu đô thị T, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (văn bản uỷ quyền ngày 25/3/2024)(có mặt).

2.Bị đơn:

2.1. Bà **Lâm Thị Ú**, sinh năm 1967.
2.2. Ông **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1963 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lâm Thị Ú: Bà **Hồ Huỳnh Tố H**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số D, đường L, Khóm G, Phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (văn bản uỷ quyền ngày 27/12/2024)(vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Lâm Thị Ú.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo ông Lê Anh N, bà Nguyễn Thị V là nguyên đơn trình bày: Ngày 21/10/2019, ông N, bà V có cho ông L và bà Ú vay số tiền 1.500.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3/%tháng. Để đảm bảo khoản vay trên, ông L, bà Ú ký giấy cầm cố nhà và đất ngày 21/10/2019 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Ú đứng tên có số: W), thỏa thuận nếu trong thời hạn 3 tháng mà không đóng lãi đúng thời hạn thì căn nhà và đất nói trên thuộc toàn quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà V. Cũng trong ngày 21/10/2019, ông N, bà V và ông L, bà Ú đến Văn phòng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông L, bà Ú không đóng lãi, nên ngày 16/03/2020, ông N đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang tên ông và bà V. Ông N đã nhiều lần yêu cầu ông L, bà Ú giao nhà nhưng ông L và bà Ú không giao nhà cũng không trả nợ vay. Nay, ông N, bà V yêu cầu vợ chồng bà Ú, ông L trả số tiền 1.500.000.000 đồng và lãi xuất 1.66%/tháng từ ngày 21/10/2019 đến ngày 30/9/2024 là 59 tháng 9 ngày. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 được ký kết tại Văn phòng C, vô hiệu giấy cầm cố nhà và đất ngày 21/10/2019 được ký kết giữa ông N, bà V và ông L, bà Ú. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Theo bà Lâm Thị Ú, ông Nguyễn Thanh L là bị đơn trình bày: Ông, bà thừa nhận có vay nợ gốc của ông N, bà V tổng số tiền 1.500.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3/%tháng; ông, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 tại Văn phòng C và ký Giấy cầm cố nhà và đất ngày 21/10/2019. Trên thực tế, ông, bà chỉ vay tiền của ông N chứ không chuyển nhượng nhà đất. Từ trước đến nay, ông, bà vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất. Ông, bà xác định đã đóng lãi cho ông N được 07 lần với tổng số tiền 220.000.000 đồng. Do đó, ông, bà chỉ đồng ý trả nợ gốc 1.500.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 và quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 13/2024/QĐ-SCBSBA ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn ông L và bà Ú trả cho nguyên đơn 2.886.570.000 đồng (trong đó, tiền gốc 1.500.000.000 đồng,

lãi 1.386.570.000 đồng);

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 21/10/2019 tại Văn phòng C và Giấy cầm nhà, đất ngày 21/10/2019 vô hiệu. Bà Ú có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 11 tháng 10 năm 2024, bị đơn bà Lâm Thị Ú kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Không đồng ý trả lãi 1.386.570.000 đồng, do nguyên đơn vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lâm Thị Ú giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử; Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Đề nghị Hội đồng xét phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị Ú hợp lệ. Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 và Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Lê Anh N, bà Nguyễn Thị V yêu cầu vợ chồng bà Lâm Thị Ú, ông Nguyễn Thanh L trả số tiền vay 1.500.000.000 đồng và lãi suất 1.66%/tháng từ ngày 21/10/2019 đến ngày 30/9/2024. Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 được ký kết tại Văn phòng C, vô hiệu Giấy cầm cố nhà và đất ngày 21/10/2019 được ký kết giữa ông N, bà V và ông L, bà Ú.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị Ú: Không đồng ý trả lãi suất 1.386.570.000 đồng cho nguyên đơn.

[3.1] Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Lâm Thị Ú cho rằng bà Ú, ông L đã chuyển nhượng nhà, đất cho ông N, bà V để vay số tiền

1.500.000.000 đồng, trong thời hạn 03 tháng ông L, bà Ú không trả được lãi nên đã giao nhà, đất cho ông N, bà V để bán trừ nợ, phần tiền bán nhà, đất dư còn lại ông L, bà Ú sẽ nhận. Nhưng do ông N, bà V không bán được tài sản, nên đã giao nhà, đất lại cho ông L, bà Ú, từ đó giao dịch vay tài sản đã chuyển thành không có thoả thuận lãi suất và có tranh chấp về lãi suất, Toà án nhân dân thị xã Giá Rai chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tính lãi suất 1,66%/tháng là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đây chỉ là lời trình bày của bị đơn bà Lâm Thị Ú mà không có chứng cứ chứng minh, nguyên đơn cũng không thừa nhận có sự việc giao nhà, đất như bà Ú trình bày. Đồng thời, cũng tại biên bản lấy lời khai bà Ú, ông L ngày 25/6/2024 (bút lục 42-43): Bà Ú và ông L khẳng định không có việc giao nhà, đất cho nguyên đơn như lời trình bày tại phiên toà của người đại diện theo uỷ quyền của bà Ú. Bên cạnh, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận Giấy cầm nhà, đất ngày 21/10/2019 (bút lục 12) là do các đương sự ký tên vào, nội dung giấy cầm nhà, đất có thể hiện rõ mức lãi suất các bên thoả thuận, nên không thuộc trường hợp có tranh chấp về mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị Ú về việc không đồng ý trả lãi suất cho nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí dân sự:

Bà Lâm Thị Ú không được chấp nhận kháng cáo, nên bà Ú phải chịu án phí phúc thẩm, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án. Bà Ú đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0009290 ngày 17/10/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (bút lục 157) được chuyển thu án phí.

[6] Các quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, nên được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 124; Điều 131; 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b, c khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị Ú.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Anh N và bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu bà Lâm Thị Ú, ông Nguyễn Thanh L trả nợ vay.

1.1. Buộc bà Lâm Thị Ú, ông Nguyễn Thanh L trả cho ông Lê Anh N và bà Nguyễn Thị V tổng số tiền 2.886.570.000 đồng (Hai tỷ tám trăm tám mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi ngàn đồng)(Trong đó; nợ gốc: 1.500.000.000 đồng; lãi suất đến ngày 30/9/2024 là 1.386.570.000 đồng);

1.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên đây, hàng tháng bà Ú, ông L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2019 tại Văn phòng C số công chứng 003922, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD và Giấy cầm nhà và đất ngày 21/10/2019. Bà Lâm Thị Ú có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp 2.230.000 đồng (Hai triệu hai trăm ba mươi ngàn đồng), ông N đã nộp tạm ứng đã chi hết, buộc bà Lâm Thị Ú, ông Nguyễn Thanh L phải có trách nhiệm trả lại cho ông N, bà V số tiền 2.230.000 đồng (Hai triệu hai trăm ba mươi ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lâm Thị Ú, ông Nguyễn Thanh L phải chịu 89.731.400 đồng (T mươi chín triệu bảy trăm ba mươi một ngàn bốn trăm đồng).

Ông Lê Anh N và bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí. Ông N, bà V đã nộp tạm ứng 43.948.000 đồng (Bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn đồng), tại biên lai thu số 0005870, ngày 19/3/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai được hoàn lại toàn bộ.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lâm Thị Ú phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Bà Ú đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0009290 ngày 17/10/2024 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, được chuyển thu án phí.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã Giá Rai;
- CCTHADS thị xã Giá Rai;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Phan Công Trí