

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 186/2024/DS-PT

Ngày: 07-8-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
vay tài sản và yêu cầu hủy văn  
bản thỏa thuận chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Bá Kha

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông **Trang Minh Tú** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 94/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn:** Ông **Nghiêm Văn H**, sinh năm 1951

Địa chỉ: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Vũ K**, sinh năm 1994; Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

- **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư **Đỗ Tuấn H1** và luật sư **Trịnh Xuân T** – Công ty L

Địa chỉ: A N, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang

**\*Bị đơn:** Ông **Trần Ngọc Đ**, sinh năm 1980 và bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ B, khu phố G, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

(Ông Nguyễn Vũ K có mặt, còn lại vắng mặt)

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông **Trần Ngọc Đ** và bà **Nguyễn Thị H2**.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Trong đơn khởi kiện ngày 24 tháng 3 năm 2023, tại bản tự khai và các ý kiến có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn theo ủy quyền ông Nguyễn Vũ K trình bày:**

Ngày 21/7/2022 ông **Nghiêm Văn H** cho ông **Trần Ngọc Đ**, bà **Nguyễn Thị H2** vay số tiền 1.000.000.000 đồng, ông Đ, bà H2 đã nhận đủ tiền theo vi bằng số

1313.2022/VB-TPLPQ của Văn phòng T1 được lập cùng ngày, để tạo niềm tin cho vay ngày 21/7/2022 ông Đ, bà H2 ký thỏa thuận chuyển nhượng lô đất có diện tích 152,15m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 trên đất tại khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông H nhiều lần yêu cầu ông Đ, bà H2 trả tiền nhưng cố tình lách mặt.

Tại phiên tòa ông K đại diện theo ủy quyền nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp yêu cầu: Hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 152,15m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 trên đất tại khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang ký ngày 21/7/2022 giữa ông Nghiêm Văn H với ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2; Buộc vợ chồng Đ, bà H2 thanh toán tiền gốc là 1.000.000.000đồng và lãi suất chậm trả là 20%/năm kể từ ngày 22/10/2022 đến ngày 22/01/2024 là (15 tháng): 1.000.000.000đồng x 1,66%/tháng x 15 tháng = 249.000.000đồng, tổng cộng cả gốc, lãi là 1.249.000.000đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày xét xử.

***\*Bị đơn ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến tại phiên hòa giải:***

Thừa nhận vợ chồng có vay ông H nhiều lần tổng số tiền là 1.000.000.000đồng, để làm tin hai bên lập biên bản thỏa thuận chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 trên đất tại khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang ký ngày 21/7/2022 giữa ông Nghiêm Văn H với ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 nhưng thực tế vợ chồng không có chuyển nhượng thửa đất này.

Ông bà đã đóng tiền lãi nhiều lần cho ông H nhưng không có làm biên nhận hay làm giấy tờ gì, nay đối với số tiền lãi này, ông bà không có yêu cầu gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, vợ chồng ông Đ có ý kiến:

Thông nhất hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất diện tích 152,15m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 trên đất tại khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang ký ngày 21/7/2022 giữa ông Nghiêm Văn H với ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2; đối với số tiền mà vợ chồng đã vay 1.000.000.000đồng thì vợ chồng ông Đ thống nhất trả số tiền này.

Đối với số tiền lãi theo quy định pháp luật thì vợ chồng ông Đ thống nhất trả tiền lãi ông H, nhưng do kinh tế khó khăn, vợ chồng ông xin trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hòa giải (Ngày 03/01/2024), ông bà sẽ có ý kiến phản hồi cho ông H và Tòa án biết về số tiền lãi này.

***\*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nghiêm Văn H đối với vợ chồng ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

2. Buộc ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ hoàn trả trả cho ông Nghiêm Văn H số tiền 1.272.200.000đồng (Một tỷ hai trăm bảy mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nghiêm Văn H và vợ chồng ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 về việc hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất diện tích 152,15m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 trên đất tại khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do hai bên xác lập ký ngày 21/7/2022.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và bảo quyền kháng cáo theo luật định.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:*

Ngày 01/4/2024, bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2 có đơn kháng cáo với nội dung:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu trả tiền nợ gốc của nguyên đơn. Đối với phần lãi suất ông bà đề nghị được xem xét lại và khấu trừ phần lãi suất chênh lệch mà ông bà đã đóng vượt quá quy định với số tiền khoảng 360.000.000 đồng (Tương ứng 09 tháng x 4%) vào lãi suất phải trả và nợ gốc theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn ông Nghiêm Văn H không có kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2 về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm luật sư Trịnh Xuân T và Đỗ Tuấn H1 vắng mặt, bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm:

Bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2 yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu trả tiền nợ gốc của nguyên đơn. Đối với phần lãi suất ông bà đề nghị được xem xét lại và khấu trừ phần lãi suất chênh lệch mà ông bà đã đóng vượt quá quy định với số tiền khoảng 360.000.000 đồng (Tương ứng 09 tháng x 4%) vào lãi suất phải trả và nợ gốc theo quy định pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét yêu cầu đối với nợ gốc: Từ ngày 01/12/2021 đến ngày 21/7/2022 ông Nghiêm Văn H cho ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 vay nhiều lần với tổng số tiền 1.000.000.000đồng, phía ông Đ bà H2 đã nhận đủ tiền theo vi bằng số 1313.2022/VB-TPLPQ được lập cùng ngày. Vì vậy, đủ cơ sở xác định ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 có vay của ông H số tiền 1.000.000.000đồng, vợ chồng ông Đ bà H2 cũng thừa nhận tại phiên hoà giải có thiếu ông H số tiền nêu trên tuy nhiên do hoàn cảnh gia đình khó khăn đề nghị nguyên đơn cho vợ chồng ông một thời gian (15 ngày kể từ ngày 03/01/2024) để thỏa thuận với nguyên đơn, tuy nhiên các đương sự không thỏa thuận được. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 463, Điều 466, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc vợ chồng ông Đ, bà H2 phải trả cho ông H số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) tiền gốc là phù hợp quy định của pháp luật.

[3.2] Xét yêu cầu tính lãi của ông Nghiêm Văn H, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở, bởi lẽ căn cứ vào Vi bằng số 1313.2022/VB-TPLPQ ngày 21/7/2022 của Văn phòng T1, giấy cầm cố nhà và đất (Bút lục 10) thể hiện: Số tiền vay 1.000.000.000đ, lãi suất vay 4%/tháng, thời hạn vay 03 tháng. Phía ông Đ cho rằng đã đóng tiền lãi nhiều lần cho ông H (Lãi suất 4%/tháng) là cao hơn so với quy định pháp luật, tuy nhiên phía ông Đ không có chứng cứ chứng minh cho việc này.

Nguyên đơn ông Nghiêm Văn H đề nghị tính lãi suất theo quy định pháp luật là 1,66%/tháng từ ngày 22/10/2022 đến ngày xét xử là phù hợp theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ông Đ, bà H2 phải trả lãi từ ngày 22/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 05/3/2024 là 16 tháng 12 ngày, cụ thể:  $[(1.000.000.000\text{đồng} \times 16 \text{ tháng} \times 1,66\%/tháng) + (1.000.000.000\text{đồng} \times 12 \text{ ngày} \times 0,055\%/ngày)] = 272.200.000\text{đ}$ .

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi vợ chồng ông Đ bà H2 phải trả cho ông H là 1.272.200.000đồng. Ông Đ và bà H2 kháng cáo yêu cầu xem xét khấu trừ phần lãi suất chênh lệch mà ông bà đã đóng vượt quá quy định với số tiền khoảng 360.000.000 đồng (Tương ứng 09 tháng x 4%) vào lãi suất phải trả và nợ gốc theo quy định pháp luật nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[3.3] Ngoài ra, tại phiên hòa giải đại diện theo ủy quyền của ông H và vợ chồng ông Đ, bà H2 thống nhất hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất diện tích 152,15m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 trên đất tại khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do hai bên xác lập ký ngày 21/7/2022, các bên vẫn giữ nguyên ý kiến này xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự, Hội đồng xét xử ghi nhận là có cơ sở.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[5] Về án phí dân sự:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả  $1.272.200.000\text{đồng} = [36.000.000\text{đ} + (472.200.000\text{đ} \times 3\%)] = 50.166.000\text{đồng}$ .

Ông Nghiêm Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
- Áp dụng các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015
- Áp dụng các Điều 463, 466, Điều 468, 470 Bộ luật dân sự 2015;
- Áp dụng khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326, 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 và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nghiêm Văn H đối với vợ chồng ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

2. Buộc ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ hoàn trả trả cho ông Nghiêm Văn H số tiền 1.272.200.000đồng (Một tỷ hai trăm bảy mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nghiêm Văn H và vợ chồng ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 về việc hủy Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đất diện tích 152,15m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 trên đất tại khu phố H, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang do hai bên xác lập ký ngày 21/7/2022.

#### 4. Án phí dân sự:

##### 4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả  $1.272.200.000\text{đồng} = [36.000.000\text{đ} + (472.200.000\text{đ} \times 3\%)] = 50.166.000\text{đồng}$ .

Ông Nghiêm Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

##### 4.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền đã nộp theo biên lai thu số 0000035 ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

#### 5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

##### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP Phú Quốc;
- THA dân sự TP Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

**Trần Bá Kha**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Trần Bá Kha**