TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16 /2025/DS-PT
Ngày: 07-01-2025
V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương
Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trung - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 456/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp đòi lại tài sản và hợp đồng vay tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4896/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Lê Hồng C (tên gọi khác: Lê Hồng N), sinh năm 1968;
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Ông Phan Văn T, sinh năm 1972;
HKTT: số B, khu phố A, phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh;
Nơi cư trú hiện nay: số A, ấp L, xã G, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn T là: Bà Lê Hồng C (tên gọi khác: Lê Hồng N), sinh năm 1968; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1956;

Địa chỉ: số A, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1954;

Địa chỉ: số B, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T1 là: Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1956; địa chỉ: số A, khu phố D, thị trấn C, dhuyện C, tỉnh Bến Tre; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn T là bà Lê Hồng C trình bày:

Ngày 17/7/2015, ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 311, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.165, 6 m^2, tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre. Người nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn T và ông Nguyễn Minh H, giá chuyển nhượng 6 tỷ đồng. Văn bản chuyển nhượng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Q. Hợp đồng không có thỏa thuận cụ thể phương thức thanh toán mà chỉ ghi nhận việc thanh toán số tiền này do hai bên tự thực hiện. Sau khi được nhận đất thì bà C - ông T khởi công xây dựng công trình hồ bơi công cộng và 02 dãy nhà trọ. Để tạo điều kiện thực hiện dự án hồ bơi thì ông L - bà T1 đã làm thủ tục tách thửa đất 311, tờ bản đồ số 14 thành 02 thửa đất số 495, tờ bản đồ 14 để xây hồ bơi và thửa 494, tờ bản đồ số 14. Đồng thời, các bên tiến hành hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 311 lập ngày 17/7/2015 để lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 311 làm 02 hợp đồng mới là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 494, tờ bản đồ số 14 ký ngày 18/9/2015 giữa ông L, bà T1 với bên nhận chuyển nhượng là ông H, giá chuyển nhượng 3 tỷ đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 495, tờ bản đồ số 14 ký ngày 28/03/2016 giữa bà T1, ông L với bên nhận chuyển nhượng là công ty trách nhiệm hữu hạn T2, giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Hai hợp đồng này không có thỏa thuận cụ thể phương thức thanh toán mà chỉ ghi nhận việc thanh toán số tiền này do hai bên tự thực hiện và văn bản hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Q.

Vào ngày 15/01/2016, ông L - bà T1 và ông T - bà C ký hợp đồng vay tiền với nội dung ông L - bà T1 cho ông T – bà N (là bà C) vay số tiền 6,4 tỷ, trong đó 6 tỷ là tiền mua đất, 400.000.000 đồng cho vay tiền mặt, lãi suất là

0,667%/tháng, mục đích vay là để vợ chồng bà C có đủ điều kiện xây dựng các công trình trên 02 thửa đất 494 và 495. Hai bên có thỏa thuận điều kiện thực hiện hợp đồng là "Khi bên B (ông T, bà N (là bà C) hoàn thiện các công trình xây dựng trên đất sẽ mời ngân hàng thẩm định và ba bên gồm Ngân hàng + bên A (ông L, bà T1) + bên B ký kết vay vốn. Khi ngân hàng giao đủ cho bên A số tiền 6, 4 tỷ đồng thì bên A giao đủ hồ sơ sang nhượng đất cùng giấy tờ sang nhượng vốn góp cho bên A". Ngoài ra, hợp đồng lại có thỏa thuận đến ngày 17/7/2016 phải tất toán, nếu bên ông L, bà T1 vi phạm sẽ phải bồi thường toàn bộ chi phí xây dựng các công trình nhân 2 lần. Nếu bên ông T, bà C vi phạm phải trả 400.000.000 đồng cho bên ông L, bà T1 cùng các công trình đã xây dựng. Văn bản này do ông L viết tay, hai bên ký tên, không có công chứng, chứng thực.

Trong thời gian xây dựng các công trình trên, các bên có đến Ngân hàng B để làm hồ sơ vay vốn. Lúc đầu Ngân hàng đồng ý duyệt vay nhưng sau đó nói phải chờ đến khi các công trình xây xong mới cho vay. Do đó, vợ chồng bà C, ông T phải vay bên ngoài với lãi suất cao để hoàn thiện công trình. Do vợ chồng bà C, ông T gặp khó khăn nên với số tiền vay ở ngoài lãi quá nhiều, các công trình thì chưa hoàn thành, hợp đồng vay tiền với ông L, bà T1 lại hết hạn nên vợ chồng ông L cho ông T, bà C gia hạn hợp đồng đến ngày 26/4/2017.

Đến hết thời gian gia hạn là ngày 26/4/2017 thì ông L, bà T1 yêu cầu ra UBND xã Q để ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng thửa 495 và buộc bà C phải giao trả toàn bộ công trình xây dựng trên đất. Tại thời điểm này, các công trình đã được xây dựng trên đất gồm 01 dãy nhà trọ 19 căn đang cho thuê, tiền thuê hàng tháng là 20.000.000 đồng, dãy nhà trọ 14 căn đang xây dang dở. Phía bà C có năn nỉ ông L – bà T1 cho vợ chồng bà C thêm thời gian vì do Ngân hàng chưa cho vợ chồng bà vay tiền nên không phải lỗi do vợ chồng bà. Đồng thời, bà C có năn nỉ xin ông L kêu bán thửa đất này cho người khác nhưng phía ông L cố tình ngăn cản không cho vợ chồng bà bán đất.

Tổng số tiền đầu tư vợ chồng bà đã bỏ ra để xây dựng 2 dãy nhà trọ bao gồm: tiền thuê bứng cây dọn sạch mặt bằng 136.000.000 đồng; tiền thuê xây dãy nhà trọ và tiền đầu tư xây dựng các công trình từ thửa 494 – 2 đến thửa 494 – 11 (theo họa đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 24/3/2021) là 1.591.635.900 đồng; tiền lặp đặt đường dây điện trung thế và hệ thống điện nhà trọ: 41.219.000 đồng; tiền lắp đặt đồng hồ, ống nước: 18.000.000 đồng; tiền bơm cát san lắp mặt bằng là 682.800.000 đồng. Tổng cộng số tiền bà C, ông T bỏ ra đầu tư là 2.469.654.900 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2015 giữa ông H với bà T1 – ông L đã được giải quyết trong Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 04/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh

Bến Tre và Bản án dân sự phúc thẩm số 291/2022/DS-PT ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Theo nội dung bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm của Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông H với vợ chồng ông L – bà T1 ngày 18/9/2015. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đòi lại công sức bỏ ra đầu tư trên đất thì không được Tòa án chấp nhận vì cả hai bản án nêu trên cho rằng ông H, bà C, ông T không cung cấp được giấy tờ chứng cứ chứng minh là có cùng nhau hùn vốn đầu tư trên thửa đất 494. Trường hợp giữa bà C, ông T với ông L, bà T1 có tranh chấp về tài sản trên thửa đất số 494, tờ bản đồ số 14 thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Nay bà C, ông T khởi kiện yêu cầu ông L, bà T1 bồi hoàn số tiền đã bỏ ra đầu tư xây dựng trên thửa đất 494, tờ bản đồ số 14 tổng cộng là 2.469.654.900 đồng. Đồng thời, bà C – ông T yêu cầu ông L - bà T1 trả tiền cho thuê phòng trọ cho bà C – ông T trong các khoảng thời gian từ năm 2018 - 2019 mà ông L thừa nhận tiền cho thuê phòng trọ trong khoảng thời gian này là 280.000.000 đồng và tiền cho thuê phòng trọ trong khoảng thời gian từ tháng 01/2020 – tháng 10/2022 là 363.400.000 đồng. Tổng cộng tiền cho thuê phòng trọ phải trả cho bà C – ông T là đồng 643.400.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông L – bà T1 phải trả cho bà C – ông T là 3.113.054.900 đồng. Tuy nhiên, bà C – ông T có vay tiền của ông L – bà T1 số tiền tổng cộng 1.208.000.000 đồng nên bà C – ông T đồng ý cấn trừ số tiền này vào số tiền ông T – bà C yêu cầu và yêu cầu ông L – bà T1 trả lại số tiền còn lại sau khi được cấn trừ là 1.905.054.900 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố bổ sung của ông L – bà T1 về việc yêu cầu tính lãi của số tiền 1.208.000.000 đồng thì bà C – ông T chỉ đồng ý tính lãi của số tiền vay 400.000.000 đồng theo lãi suất quy định của pháp luật trong khoảng thời gian ông L – bà T1 yêu cầu. Số tiền còn lại do bà C – ông T mượn để xây dựng trên thửa 495 (là công ty đã bị giải thể) nên bà C – ông T không đồng ý tính lãi của số tiền còn lại này. Bà C – ông T cũng chỉ đồng ý trả tiền lãi của khoản vay 400.000.000 đồng theo mức lãi suất quy định của pháp luật trong khoảng thời gian ông L – bà T1 yêu cầu, bà C – ông T không đồng ý theo cách tính lãi suất quá hạn Ngân hàng của ông L – bà T1. Bà C – ông T đồng ý kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024 và kết quả định giá ngày 02/8/2024 của Tòa án. Về chi phí tố tụng bà C – ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

Theo đơn phản tố, đơn phản tố sửa đổi, bổ sung, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn cũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T1 là ông Phạm Ngọc L trình bày:

Ông thừa nhận có ký các hợp đồng như bà C trình bày nhưng các bên có lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 16/7/2015 để thỏa thuận nếu bà Lê Hồng N (bà N là bà C) và ông Phan Văn T vi phạm thỏa thuận thì phải chịu bồi

thường 10 năm tất cả thu hoạch cây trái cho ông L nhưng đến hạn bà C – ông T lại không trả tiền chuyển nhượng đất với ông L – bà T1 theo như thỏa thuận. Đồng thời, ngày 15/01/2016, ông L – bà T1 có ký hợp đồng vay tiền với ông T – bà C để mục đích vợ chồng ông L cho vợ chồng bà C vay số tiền 400.000.000 đồng để gia hạn cho vợ chồng bà C thời gian trả tiền chuyển nhượng đất từ ngày 15/01/2016 đến ngày 17/7/2016 thì vợ chồng bà C phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông L toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền vay là tổng cộng 6.400.000.000 đồng (trong đó tiền chuyển nhượng đất là 6.000.000.000 đồng + 400.000.000 đồng là tiền vay) và vợ chồng bà C phải hoàn tất các công trình trên phần đất đã mua của vợ chồng ông L. Nếu vợ chồng bà C vi phạm thời gian thỏa thuận trong hợp đồng thì vợ chồng bà C phải chịu toàn bộ chi phí đã bỏ ra xây dựng công trình trên đất và phải trả lại cho vợ chồng ông L số tiền đã vay 400.000.000 đồng. Do đó, ông L – bà T1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T – bà C vì ông T – bà C đã vi phạm thời gian thỏa thuận với ông L – bà T1.

Trước đây, ông L – bà T1 cũng có hỗ trợ cho bà C số tiền 75.000.000 đồng để ông T – bà C dọn đi và ông T – bà C cũng có nhận số tiền này và đồng ý dọn đi. Ông L – bà T1 thừa nhận ông T – bà C là người bỏ tiền để đầu tư xây dựng các công trình từ thửa 494 – 2 đến thửa 494 – 11 (theo họa đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 24/3/2021) bao gồm: dãy nhà trọ gồm 16 phòng, 02 kiốt; 01 mái che tiền chế… nhưng do ông T – bà C vi phạm thỏa thuận nên ông L – bà T1 không đồng ý bồi thường .

Đồng thời, ông L – bà T1 có cho ông T – bà C vay số tiền tổng cộng là 1.208.000.000 đồng để ông T – bà C xây dựng các công trình trên đất (bao gồm tiền vay, tiền mượn các thùng bia quy đổi bằng giá trị tiền măt, tiền hỗ trợ di dời trước đây là 75.000.000 đồng…) theo nội dung bảng liệt kê mà ông đã nộp cho Tòa án nên ông L - bà T1 yêu cầu ông T – bà C phải trả lại số tiền này cho vợ chồng ông. Đồng thời, ông L – bà T1 yêu cầu tính lãi đối với số tiền 1.208.000.000 đồng theo lãi suất quá hạn của ngân hàng C1: số tiền 400.000.000 đồng, từ thời gian 15/01/2016 – 15/01/2017 là 12 tháng x 10/100 = 40.000.000 đồng; số tiền 280.000.000 đồng, tính từ 7/2016 – 01/2017 là 6 tháng x 0,8/100 = 13.400.000 đồng; số tiền 300.000.000 đồng, từ 11/2016 – 01/2017 là 2 tháng x 0,8/100 = 4.800.000 đồng. Cuối năm 2016, bà C có nhận thêm tiền và vật chất quy thành giá trị tiền mặt tổng cộng là 228.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền lãi phải chịu lãi suất quá hạn là: 1.266.000.000 đồng (1.038.200.000 đồng + 228.000.000 đồng), tính từ 01/2027 đến nay làm tròn là 78 tháng x 150/100/12 x 1.266.000.000 đồng = 1.234.350.000 đồng. Tổng cộng số tiền lãi là 1.234.350.000 đồng. Tổng cộng tiền vốn và lãi là 2.442.350.000 đồng (trong đó tiền vốn là 1.208.000.000 đồng + tiền lãi là 1.234.350.000 đồng). Ông L - bà T1

đồng ý theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024 và kết quả định giá ngày 02/8/2024 của Tòa án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T về việc yêu cầu bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn tiền bỏ ra đầu tư trên thửa đất 494 số tiền là 2.469.654.900 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T1, ông Phạm Ngọc L về việc yêu cầu nguyên đơn bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn bà Trần Thị T1, ông Phạm Ngọc L số tiền nợ vay tổng cộng là 1.506.800.000 đồng (trong đó tiền vốn là 1.208.000.000 đồng + tiền lãi là 298.800.000 đồng).

3. Buộc bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn cho bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T tiền bỏ ra đầu tư trên thửa đất 494 số tiền là 962.854.900 đồng (số tiền này sau khi được cấn trừ số tiền yêu cầu phản tố mà bà T1 - ông L được chấp nhận là 1.506.800.000 đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T1, ông Phạm Ngọc L có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn số tiền cho thuê phòng trọ là 643.400.000 đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T1, ông Phạm Ngọc L về việc yêu cầu nguyên đơn bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T có nghĩa vụ liên đới trả số tiền lãi là 935.550.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, chi phí thu thập chứng cứ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/9/2024, bị đơn ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Hồng C, Phan Văn T vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông L, bà T1 yêu cầu Tòa án xem xét tính lãi khoản vay ngày 17/7/2016 và ngày 19/7/2016 với tổng số tiền là 280.000.000 đồng bởi vì khoản vay này có lãi. Nguyên đơn cũng thừa nhận khoản vay này có lãi nhưng không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre, đề nghị tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm đối với khoản vay ngày 17/7/2016 và ngày 19/7/2016 với tổng số tiền là 280.000.000 đồng bởi vì khoản vay này có lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Bà C, ông T khởi kiện yêu cầu ông L, bà T1 bồi hoàn số tiền bỏ ra đầu tư trên thửa đất 494 là 2.469.654.900 đồng và tiền cho thuê nhà trọ là 643.400.000 đồng. Chứng cứ khởi kiện của nguyên đơn là bản án sơ thẩm, bản án phúc thẩm của Toà án, các giấy xác nhận, các hợp đồng cho thuê nhà, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...

Ông L, bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn vi phạm thời gian thỏa thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đã bỏ ra xây dựng công trình trên đất. Đồng thời, ông L, bà T1 có yêu cầu phản tố yêu cầu ông T, bà C phải trả số tiền vay là 1.208.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 1.234.350.000 đồng. Chứng cứ chứng minh lời trình bày của bị đơn là các hợp đồng vay tiền, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, giấy thỏa thuận, bảng liệt kê tiền mượn… Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024 và định giá tài sản ngày 02/8/2024 của Tòa án thể hiện trên thửa đất 494 có các công trình kiến trúc là 01 dãy nhà trọ và các công trình kiến trúc khác được xây cất từ thửa 494 -2 đến thửa 494 -11, có giá trị định giá là 1.591.634.480 đồng. Hiện tại, ông L, bà T1 là người đang quản lý đất và các công trình trên thửa đất 494.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bồi hoàn tiền bỏ ra đầu tư trên thửa đất 494:

[3.1.1] Bà C, ông T xây dựng công trình trên phần đất thửa 494 trên cơ sở thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2015 giữa ông Nguyễn Minh H với bà T1, ông L. Sau khi ký xong hợp đồng, bà C, ông T vào quản lý thửa đất này và đã đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc trên đất. Ông L – bà T1 cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với việc xây dựng này và thừa nhận ông T, bà C là người bỏ tiền ra đầu tư, xây cất các công trình trên đất. Ông Nguyễn Minh H cũng thừa nhận ông H chỉ là người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa số đất 494 thay bà C, ông T, toàn bộ tài sản công trình trên đất là bà C, ông T bỏ tiền ra xây cất.

[3.1.2] Tại Bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 04/5/2022 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành và Bản án phúc thẩm số 291/2022/DS-PT ngày 10/04/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2015 nhưng đối với yêu cầu bồi hoàn giá trị tài sản trên đất do hủy hợp đồng chuyển nhượng chưa được Tòa án xem xét.

Theo nội dung hai bản án nêu trên xác định cả hai bên đều có lỗi khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc khác, ông L, bà T1 trình bày các bên có thoả thuận việc vay Ngân hàng để trả tiền chuyển nhượng đất cho ông L, bà T1 là do nguyên đơn tự thực hiện, ông L, bà T1 không liên quan nhưng tại Điều 3 Hợp đồng vay tiền ngày 15/01/2016 thể hiện nội dung công việc vay tiền do 3 bên thực hiện bao gồm Ngân hàng, ông L, bà T1 và ông T, bà C thực hiện nên việc bị đơn cho rằng nguyên đơn có lỗi hoàn toàn vì đã vi phạm thời hạn thanh toán là không phù hợp. Việc bà C, ông T không vay được tiền để thực hiện thủ tục thanh toán tiền chuyển nhượng đất theo thời gian thoả thuận giữa các bên cũng có lỗi của ông L, bà T1.

[3.1.3] Hiện tại phần đất thuộc thửa 494 và toàn bộ công trình tài sản trên đất do ông L, bà T1 quản lý, sử dụng từ tháng 9/2017 cho đến nay nên Tòa án sơ thẩm buộc ông L, bà T1 hoàn trả lại cho ông T, bà C chi phí bỏ ra xây dựng các công trình từ thửa 494 - 2 đến thửa 494 - 11 với số tiền 1.591.634.480 đồng và các chi phí khác bao gồm chi phí lắp đặt đường dây điện trung thế và hệ thống điện nhà trọ 41.219.000 đồng; tiền lắp đặt đồng hồ, ống nước 18.000.000 đồng; tiền bơm cát 682.800.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bà C, ông T đã bỏ ra đầu tư trên thửa đất 494 tổng cộng là 2.469.654.900 đồng để chấp nhận là có căn cứ.

[3.1.2]] Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bồi hoàn tiền cho thuê phòng trọ, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà C, ông T. Bị đơn cũng không kháng cáo nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[3.2] Đối với nội dung phản tố của bị đơn bà Trần Thị T1, ông Phạm Ngọc L:

[3.2.1] Bà T1, ông L yêu cầu bà C, ông T trả số tiền vay 1.208.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng đối với những khoản vay cụ thể tại cùng thời điểm cho vay.

[3.2.2] Đối với số tiền nợ gốc, bà C, ông T thừa nhận có nợ ông L, bà T1 số tiền 1.208.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền nợ này cho ông L, bà T1 nên Tòa án sơ thẩm buộc bà C, ông T phải trả là phù hợp.

[3.2.3] Đối với số tiền lãi, quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm các đương sự đều thống nhất là có thoả thuận với nhau về lãi suất của số tiền cho vay 400.000.000 đồng trong tổng số 1.208.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét tính lãi là phù hợp.

[3.2.4] Đối với số tiền còn lại là 808.000.000 đồng (bao gồm tiền mượn, tiền mượn các thùng bia quy đổi bằng giá trị tiền mặt, tiền hỗ trợ di dời cho bà C, ông T trước đây là 75.000.000 đồng…), Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tiền mượn để không xem xét tính lãi là không phù hợp. Bởi khi các đương sự xác định thống nhất mượn bia nhưng quy ra tiền và mượn tiền theo người địa phương thường dùng thì đối chiếu quy định pháp luật phải xác định đây là khoản tiền vay. Và trường hợp nếu vay không có lãi thì áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 *"trường hợp vay không có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ 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 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác"* để xem xét giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người cho vay.

[3.2.4] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông L, bà T1 chỉ yêu cầu Tòa án xem xét tính lãi khoản vay ngày 17/7/2016 và ngày 19/7/2016 với tổng số tiền là 280.000.000 đồng bởi vì khoản vay này có lãi. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng thừa nhận khoản vay này có lãi nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm được xác định là 08 năm 01 tháng 16 ngày, khoản tiền lãi của số tiền vay 280.000.000 đồng được tính là 97 tháng x 0,83%/tháng = 225.428.000 đồng.

[3.2.5] Đối với số tiền lãi của khoản vay còn lại 808.000.000 đồng – 280.000.000 đồng = 528.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm ông L, bà T1

cho rằng vay không có lãi và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết tiền lãi nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cần sửa một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà T1, ông L về việc yêu cầu nguyên đơn bà C, ông T có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn bà T1, ông L số tiền nợ vay tổng cộng là 1.732.228.000 đồng (trong đó tiền vốn là 1.208.000.000 đồng + tiền lãi là 524.228.000 đồng).

Đối với nội dung quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn số tiền bỏ ra đầu tư trên thửa đất 494 là 2.469.654.900 đồng, bị đơn kháng cáo nhưng không có cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không được chấp nhận.

[5] Bị đơn kháng cáo có phần phù hợp và có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1 không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166, 280, 288, 357, 423, 427, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T về việc yêu cầu bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T1 có

nghĩa vụ liên đới bồi hoàn tiền bỏ ra đầu tư trên thửa đất 494 số tiền là 2.469.654.900 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T1, ông Phạm Ngọc L về việc yêu cầu nguyên đơn bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn bà Trần Thị T1, ông Phạm Ngọc L số tiền nợ vay tổng cộng là 1.732.228.000 đồng (trong đó tiền vốn là 1.208.000.000 đồng + tiền lãi là 524.228.000 đồng).

3. Buộc bị đơn ông Phạm Ngọc L, bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn cho bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T tiền bỏ ra đầu tư trên thửa đất 494 số tiền (sau khi được cấn trừ số tiền yêu cầu phản tố mà bà T1, ông L được chấp nhận là 1.732.228.000 đồng) là 737.426.900 đồng *(Bảy trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn chín trăm đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 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.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T1, ông Phạm Ngọc L có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn số tiền cho thuê phòng trọ là 643.400.000 đồng.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị T1, ông Phạm Ngọc L về việc yêu cầu nguyên đơn bà Lê Hồng C, ông Phan Văn T có nghĩa vụ liên đới trả số tiền lãi là 710.122.000 đồng.

6. Chi phí thu thập chứng cứ trong vụ án tổng cộng là 900.000 đồng, bà C, ông T đã nộp tạm ứng xong và bà C, ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông T, bà C phải liên đới chịu án phí là 29.736.000 đồng (đối với số tiền yêu cầu không được chấp nhận là 643.400.000 đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T, bà C đã nộp tổng cộng là 49.015.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001718 ngày 14/12/2023 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000461 ngày 07/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông T, bà C được hoàn lại số tiền 19.279.000 đồng án phí.

- Ông L, bà T1 được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Ngọc L và bà Trần Thị T1 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Trường hợp bản án 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 của 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:
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng