

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 112/2018/DS-PT

Ngày: 06/3/2018

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 TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Ngoan.

Các Thẩm phán: + Ông Võ Trung Hiếu

+ Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Nhanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 02 và ngày 06 tháng 3 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2018/TLPT- DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 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 129/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2018/QĐPT-DS ngày 29/01/2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp T, xã C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1979, (có mặt);

Địa chỉ: 19/8A, L, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Anh Võ Văn L, sinh năm 1971, (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn Võ Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo án sơ thẩm;

- *Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – chị Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:*

Ngày 16/8/2013, bà T nhận chuyển nhượng của anh L diện tích 1.088m², thửa 361, tờ bản đồ số 16, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02132 do

Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ anh Võ Văn L ngày 01/6/2011, toạ lạc: ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang với số tiền 50.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng C số 2413, quyền số 01/2013TP/CC-SCC/HĐGD1 ngày 16/8/2013. Khi hợp đồng được công chứng xong và đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng do anh L không thực hiện nghĩa vụ thi hành án số tiền 50.000.000 đồng cho người khác nên Chi cục thi hành án dân sự huyện C kê biên diện tích đất này để đảm bảo thi hành án nên đến nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng được. Nay bà T yêu cầu anh L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà diện tích đất nêu trên.

Ngày 06/6/2017, bà T có đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, bà đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và cho anh L chuộc lại diện tích đất này với giá 100.000.000 đồng, đồng thời hoàn lại cho bà chi phí đo đạc, định giá là 3.500.000 đồng, trả làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 20/7/2017, bà T có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và yêu cầu anh L trả lại số tiền vốn 50.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất chậm trả 1.125%/tháng, tính từ ngày 16/8/2013 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm với số tiền 26.906.250 đồng, đồng thời hoàn lại cho bà chi phí đo đạc, định giá 3.500.000 đồng, tổng cộng là 80.406.250 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Khi trả xong nợ, bà T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh L.

- Bị đơn – anh Võ Văn L trình bày:

Anh thống nhất với lời trình bày của bà T về thời gian và địa điểm ký kết, giá trị chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Trên đất có 01 ngôi nhà do gia đình anh sinh sống. Hợp đồng này được giao kết giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác là quan hệ vay tiền giữa anh và bà T. Anh đóng lãi cho bà từ ngày 16/8/2013 đến ngày 16/3/2014, lãi suất tháng đầu là 16%/tháng, sau đó lãi 6%/tháng, anh đóng được 26.000.000 đồng do tiền lãi cao nên anh ngưng đóng cho đến nay và cũng chưa trả vốn. Nay anh yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và đồng ý trả lại vốn 50.000.000 đồng và phụ thêm 10.000.000 đồng tiền lãi, không đồng ý trả lãi cũng như phụ chi phí đo đạc, định giá như bà T yêu cầu.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 129/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim T.

Anh Võ Văn L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Kim T số tiền vay 50.000.000 đồng và tiền lãi 27.375.000 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 77.375.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Võ Văn L có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Kim T $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc, định giá tài sản với số tiền 1.483.500 đồng (Một triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn năm trăm đồng), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Võ Văn L.

Ghi nhận sự thoả thuận của anh Võ Văn L và bà Nguyễn Kim T;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim T và anh Võ Văn L chuyển nhượng diện tích 1.088m², thửa 361, thuộc tờ bản đồ số 16, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02132 ngày 01/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ anh Võ Văn L, toạ lạc ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang được công chứng tại Văn phòng công chứng C số 2413, quyền số 01/2013TP/CC-SCC/HDGD1 ngày 16/8/2013.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kim T trả lại cho anh Võ Văn L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02132 ngày 01/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Võ Văn L khi anh L trả xong số nợ trên cho bà T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phân nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

*Ngày 18/9/2017, bị đơn, anh Võ Văn L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét việc điều chỉnh mức lãi suất theo ngân hàng Nhà nước quy định là 0,75%/tháng và buộc bà Nguyễn Kim T phải chịu $\frac{1}{2}$ lãi suất từ tháng 08/2013 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Võ Văn L thay đổi yêu cầu kháng cáo. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Võ Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thực tế đã phát sinh. Bởi lẽ căn cứ vào hồ sơ vụ kiện, cũng như qua xét hỏi tại toà, các bên đương sự đều khai thống nhất vào ngày 16/8/2013, bà T và anh L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất diện tích 1.088m², thửa số 361, thuộc tờ bản đồ số 16, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02132 ngày 01/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Võ Văn L, tọa lạc tại ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng C số 2413, quyển số 01/2013TP/CC-SCC/HĐGD1 ngày 16/8/2013 nhưng thực chất là hợp đồng vay tài sản, bà T cho anh L vay số tiền 50.000.000 đồng, nay bà T không yêu cầu anh L phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu trả vốn vay 50.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất 1.125%/tháng từ ngày 16/8/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Án sơ thẩm áp dụng Điều 471, 474, 476, 697 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 357, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim T và chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Võ Văn L. Buộc anh L có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền vốn và lãi là 77.375.000 đồng và hoàn lại cho bà T ½ chi phí đo đạc, định giá tài sản với số tiền 1.483.500 đồng và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Võ Văn L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét việc điều chỉnh mức lãi suất theo Ngân hàng Nhà nước quy định là 0,75%/tháng và buộc bà T phải chịu ½ lãi suất từ tháng 08/2013 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, anh L thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu không trả tiền lãi với số tiền 27.375.000 đồng, các yêu cầu khác anh L không yêu cầu nữa. Đại diện theo uỷ quyền của bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 1.125%/tháng do anh L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, kéo dài thời gian gây thiệt hại cho phía nguyên đơn.

Xét yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn là không có cơ sở. Bởi lẽ qua xét hỏi tại toà, anh L thừa nhận có vay của bà T số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 16/8/2013 đến nay chưa trả. Khi vay hai bên có thoả thuận lãi suất 6%/tháng, anh L cho rằng đã trả lãi cho bà T từ tháng 8/2013 đến tháng 3/2014 với số tiền 26.000.000 đồng nhưng bà T không thừa nhận việc trả lãi cũng như anh L không có chứng cứ chứng minh việc đã trả số tiền lãi nêu trên. Tại phiên tòa hôm nay, anh L cho rằng vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên anh yêu cầu không phải trả tiền lãi cho bà T nhưng yêu cầu này không được bà T đồng ý. Đồng thời, việc anh L vay tiền của bà T từ năm 2013 đến nay không trả là vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Mức lãi suất mà bà T yêu cầu anh L trả là 1.125%/tháng phù hợp với mức lãi suất cơ bản 9%/năm do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xác lập hợp đồng và đúng theo quy định về lãi suất thoả thuận vay tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự 2005: “Lãi suất vay do các bên thoả thuận nhưng không được vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng”. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của

anh L; Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Anh Võ Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 471, 474, 476, 697 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 357, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ khoản 1 Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Võ Văn L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 129/2017/DSST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim T.

Anh Võ Văn L có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Kim T số tiền vay 50.000.000 đồng và tiền lãi 27.375.000 đồng, tổng cộng vốn, lãi là 77.375.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Võ Văn L có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Kim T $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc, định giá tài sản với số tiền 1.483.500 đồng (Một triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn năm trăm đồng), trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, nếu anh L chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Võ Văn L.

Ghi nhận sự thoả thuận của anh Võ Văn L và bà Nguyễn Kim T;

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Kim T và anh Võ Văn L chuyển nhượng diện tích 1.088m², thửa 361, thuộc tờ bản đồ số 16, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02132 ngày 01/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ anh Võ Văn L, toạ lạc ấp P, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang được công chứng tại Văn phòng công chứng C số 2413, quyền số 01/2013TP/CC-SCC/HDGD1 ngày 16/8/2013.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Kim T trả lại cho anh Võ Văn L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02132 ngày 01/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Võ Văn L khi anh L trả xong số nợ trên cho bà T.

2. Về án phí:

Anh L phải chịu 1.934.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng là 2.234.000 đồng (Hai triệu hai trăm ba mươi bốn ngàn đồng). Anh L đã tạm nộp 600.000 đồng theo các biên lai số 35018 ngày 13/3/2017 và 35641 ngày 18/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên còn phải nộp tiếp 1.634.000 đồng (Một triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

Bà Nguyễn Kim T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà T đã tạm nộp 4.050.000 đồng (Bốn triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) theo các biên lai thu số 32792 ngày 05/5/2015 và 35375 ngày 06/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên được hoàn lại 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 15 phút ngày 06/3/2018 có mặt đủ các đương sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Huỳnh Văn Ngoan