TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số 115/2025/DS-PT
Ngày 04/06/2025
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên**.**

Ngày 04/06/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 315/2024/TLPT–DS ngày 20/12/2024, về việc*" Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2025/QĐPT-DS ngày 17/3/2025; quyết định tạm ngưng phiên tòa phúc thẩm số 18/2025/QĐPT-DS ngày 19/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 107/2025/QĐPT-DS ngày 7/5/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Liên Vĩ L, sinh năm 1970. Địa chỉ: 4 G, phường C, quận F, thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

2.Bị đơn: Ông Lâm Phát T, sinh năm: 1956. Địa chỉ: ấp A, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Huỳnh Cẩm Đ, sinh 1976 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh 1976 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: 5 đường M, khu phố A, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Đào Xuân D, sinh năm 1980 và bà Phan Thị H, sinh năm 1982. Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(vắng mặt)

3.3. Bà Tô Kim B, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp A, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.Người làm chứng:

4.1.Ông Hoàng Kiên C, sinh năm 1970. Địa chỉ: 7 đường C phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.2. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu phố E, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt)

5.Người kháng cáo: *Bị đơn* ông Lâm Phát T, sinh 1956 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/. Theo đơn khởi kiện, các bản khai nguyên đơn ông Liên Vĩ L trình bày:*

Ngày 26/4/2021 ông Liên Vĩ L có cho ông Lâm Phát T vay số tiền 1.100.000.000 đồng, hợp đồng vay không có công chứng, chứng thực; việc vay tiền thể hiện bằng các hình thức hợp đồng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, có nội dung: Ông Lâm Phát T đồng ý thế chấp thửa đất số 183 tờ bản đồ 24 tọa lạc xã T, thị xã P, diện tích 524 m^2 theo ông T thì thửa đất này ông T đã nhận chuyển nhượng từ người khác nhưng chưa sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho ông T. Số tiền vay: 800.000.000 đồng; lãi suất vay 3,5%/tháng; thời gian vay là 6 tháng. Đóng lãi trước 2 tháng với số tiền 56.000.000 đồng; Ông L đã giao 800.000.000 đồng và ông T đã giao cho ông L bản chính giấy CN QSD đất. Cùng ngày 26/4/2021 ông T nói đang còn thiếu tiền để xoay sở nên ông T còn vay thêm ông L số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay 3,5%/tháng, đóng lãi trước 2 tháng, Ông L đã giao số tiền 300.000.000 đồng và đã nhận 2 tháng tiền lãi là 21.000.000 đồng.

Hết thời hạn 6 tháng ông T không trả tiền gốc và lãi; Nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Ông Lâm Phát T có nghĩa vụ trả cho ông Liên Vĩ L số tiền gốc đã vay là 1.100.000.000đ và tiền lãi 339.031.000 đồng. Tổng cộng là 1.439.031.000đ.

Nếu ông T trả đủ tiền thì ông L sẽ có nghĩa vụ sang tên và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Còn không trả đủ tiền thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi QSD đất để thu hồi nợ;

**/ Tại các bản khai bị đơn ông Lâm Phát T trình bày:*

Ngày 26/4/2021 ông T có vay 2 lần tiền của ông L, thời hạn vay 06 tháng, lãi 3,5% tháng; Khi vay có làm 01 giấy thế chấp QSD đất công chứng đối với diện tích đất 524 m^2 để vay số tiền 800.000.000 đồng và 01 giấy vay tiền không có thế chấp với số tiền 300.000.000 đồng; Tổng số tiền vay là 1.100.000.000 đồng; ông T đã đóng 2 tháng tiền lãi là 77.000.000 đồng; Hết thời hạn vay ông L đến xin trả tiền và chuộc lại quyền sử dụng đất nhưng do ông L yêu cầu lãi cao nên ông T không đồng ý. Nay ông T đề nghị ông L trả thêm cho ông T số tiền 300.000.000 đồng thì ông T đồng ý chuyển nhượng thửa đất đã thế chấp nêu trên cho ông L.

**/Nngười có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Ông Huỳnh Cẩm Đ và bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:

Ngày 8/4/2022 ông Đ, bà L1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 183 tờ bản đồ số 24 diện tích 524,0 m^2 tọa lạc tại xã T là đứng tên giùm cho ông L, thửa đất này không phải là tài sản của ông Đ bà L1. Nếu ông T trả đủ tiền cho ông L thì ông Đ, bà L1 sẽ sang tên thửa đất trên cho ông T theo yêu cầu của ông L.

+Ông Đào Xuân D, bà Phan Thị H trình bày:

Do cần tiền sửa nhà nên vợ chồng ông D, bà H đã bán thửa đất số 183 tờ bản đồ 24 diện tích 524,0 m^2 cho ông T dưới hình thức ký hợp đồng ủy quyền cho ông L, còn lý do vì sao ông T để ông L đứng tên thì ông D, bà H không biết.

+ Bà Huỳnh Ngân Á trình bày: Bà Á là vợ của ông Liên Vĩ L. Số tiền ông L cho ông Lâm Phát T vay là tài sản riêng của ông L.

+Ông Nguyễn T1 trình bày: Ông T1 là người trồng mì trên thửa đất số 183 từ tháng 6/2024, trong vụ án này ông T1 không có ý kiến và yêu cầu gì.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số* 67/2024/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ ; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Liên Vĩ L:

Buộc ông T phải trả cho ông L tổng số tiền 1.439.031.000 đồng, trong đó tiền gốc là 1.100.000.000 đồng, tiền lãi là 339.031.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Liên Vĩ L, ông Huỳnh Cẩm Đ và bà Nguyễn Thị Kim L1 liên đới có nghĩa vụ sang tên và trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho ông Lâm Phát T khi ông T đã trả đủ tiền cho ông Liên Vĩ L.

Nếu ông Lâm Phát T không trả được đủ số tiền nợ thì ông Liên Vĩ L được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi thửa đất số 183 để thu hồi nợ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

**/Ngày 2/11/2024, bị đơn ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại vụ án đúng quy định của pháp luật;

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

+Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Ông T thừa nhận có vay tiền của ông L 1.100.000.000 đồng, có lãi 3,5%/tháng, thời gian vay 6 tháng, đã trả lãi 2 tháng; Hiện nay chưa trả đủ gốc và lãi thì có trách nhiệm phải trả, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa trừ 2 tháng đã trả lãi; Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông T trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử, thấy:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc 1.100.000.000 đồng:

*/ Nguyên đơn ông L và bị đơn ông T đều thừa nhận: Ngày 26/4/2021 ông T có vay của ông L số tiền 1. 100.000.000 đồng, lãi suất 3,5%/tháng, thời hạn 6 tháng; đã trả lãi trước 2 tháng 77.000.000 đồng; Để đảm bảo khoản tiền vay, hai bên lập Hợp đồng ủy quyền thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất 183 có diện tích 524 m^2 tờ bản đồ 24, đất tọa lạc tại xã T, thị xã P, tỉnh BRVT.

Hết thời hạn vay ông T chưa trả tiền cho ông L thì ông L có quyền khởi kiện buộc ông T phải trả số tiền vay 1.100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về yêu cầu trả lãi: Căn cứ Nghị Quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/1/2019 của HĐTPTANDTC hướng dẫn việc trả lãi thì lãi được tính như nhau:

Bên cho vay lấy lãi suất 3,5%/ tháng là vượt quá quy định của pháp luật (theo quy định là 1,67%/tháng) tại Điều 468 Bộ luật dân sự;

Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu trả một mức lãi là 10%/ năm (0,83%/tháng) là có lợi cho bị đơn nên lấy mức lãi suất này là 0,83%/ tháng.

Tiền lãi được tính từ ngày vay là ngày vay 26/4/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 22/10/2024 là 41 tháng 25 ngày;

Tiền lãi được tính như sau: 1.100.000.000 đồng x 0,83% x 41 tháng 25 ngày = 381.938.333 đồng;

L2 đã trả 77.000.000 đồng;

+Tiền Lãi còn phải trả: 381.938.333 đồng - 77.000.000 đ = 304.938.333 đồng;

*/Số tiền phải trả: 1.100.000.000đ + 304.938.333 đồng = 1.404.938.333 đồng; Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T trả cho ông L 1.439.031.000 đồng là không chính xác, Nên cần phải sửa án sơ thẩm.

[2.3] Về tài sản thế chấp:

Việc ông L với ông Thành lập ủy quyền và ông L ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Huỳnh Cẩm Đ, bà Nguyễn Thị Kim L1 và đứng tên giùm trên giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 183, là giả tạo nhằm mục đích để đảm bảo khoản tiền vay của ông T vay của ông L. Do đó các giao dịch này là giả tạo che dấu giao dịch vay tiền nên các giao dịch giả tạo vô hiệu và bị hủy; Giao dịch vay tiền có hiệu lực pháp luật, theo quy định tại Điều 124, 130 Bộ luật dân sự;

Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy các giao dịch giả tạo là chưa phù hợp với quy định của pháp luật; Nên sửa phần này.

[3]. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chi phí hết 5.000.000 đồng, ông T phải nộp, nhưng ông L đã tạm ứng nộp trước, do đó ông Lâm Phát T có nghĩa vụ phải trả cho ông Liên Vĩ L 5.000.000 đồng

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án.

+Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu là 1.404.938.333 đồng = 36.000.000 đồng +(3 % x 605.938.333 đồng) = 54.148.149 đồng. Ông T là người cao tuổi nên được miễn.

Ông L được hoàn trả tiền tạm ứng án phí 29.621.000 đồng

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận một phần kháng cáo và sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lâm Phát T; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 67/2024/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, như sau:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 130, 328, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Liên Vĩ L:

+ Hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 2899, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/4/2021 giữa ông Liên Vĩ L với ông Đào Xuân D, bà Phan Thị H.

+ Hủy hợp đồng ủy quyền lại công chứng số 1481, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/1/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Liên Vĩ L với ông Hoàng Kiên C.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3292 quyển số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 21/3/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Hoàng Kiên C với ông Huỳnh Cẩm Đ, bà Nguyễn Thị Kim L1.

+ Hủy chỉnh lý ngày 08/4/2022 sang tên ông Huỳnh Cẩm Đ, bà Nguyễn Thị Kim L1 tại giấy chứng nhận QSDĐ số CN 082 643 ngày 19/6/2018 đứng tên bà Lâm Thúy L3 .

+Buộc ông Lâm Phát T có nghĩa vụ trả cho ông Liên Vĩ L tổng số tiền 1.404.938.333 đồng (Một tỷ, bốn trăm lẻ bốn triệu, chín trăm ba mươi tám ngàn, ba trăm ba mươi ba đồng).

Sau khi ông Lâm Phát T trả hết số tiền trên cho ông Liên Vĩ L thì ông Liên Vĩ L, ông Huỳnh Cẩm Đ, bà Nguyễn Thị Kim L1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Lâm Phát T bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số CN 082 643 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2018.

Nếu ông Lâm Phát T không trả đủ số tiền trên cho ông Liên Vĩ L thì ông Liên Vĩ L được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản là thửa đất số 183 tờ bản đồ 24 diện tích 524 m^2 xã T, thị xã P, tỉnh BRVT đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CN 082 643 ngày 19/6/2018, để thu hồi nợ.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lâm Phát T có nghĩa vụ trả cho ông Liên Vĩ L số tiền 5.000.000 (năm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Phát T phải chịu án phí là 54.148.149 đồng, nhưng là người cao tuổi nên được miễn.

Ông L được hoàn trả tiền tạm ứng án phí là 29.621.000 đồng theo biên lai thu số 0002701 ngày 17/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T không phải chịu.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì hàng tháng phải trả thêm số tiền lãi theo lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 4/6/2025

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TANDTP.Phú Mỹ.
- CCTHADSTP.Phú Mỹ.
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trịnh Hoàng Anh