TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 16/2025/DS-PT
Ngày 19-02-2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường.

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Ông Nguyễn Xuân Trường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Phong – Thư ký TAND tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu" do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2025/QĐPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim X, sinh năm 1957. Địa chỉ: KDC K, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

II. Bị đơn : Bà Lê Thị N, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn N, xã H, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961. Địa chỉ: KDC K, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kim X.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Nguyễn Kim X, sinh năm 1957, địa chỉ: KDC K, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

2. Chị Phạm Thị T, sinh năm 1984. Địa chỉ: KDC C, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Kim X (Nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải ông Nguyễn Kim X trình bày:

Nguyên đơn Nguyễn Kim X yêu cầu bị đơn Lê Thị N trả số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi do bà N không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2023. Căn cứ yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 09/10/2023 ông và bà N đã thỏa thuận: Bà N chuyển nhượng cho ông thửa đất số 38, tờ bản đồ số 28, diện tích 169,9m2, địa chỉ: Phường T, thị xã K, tỉnh Hải Dương do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp mang tên bà Lê Thị N với giá 150.000.000đồng. Ông đã giao cho bà N số tiền 150.000.000 đồng, số tiền này ông giao bằng tiền mặt trực tiếp cho bà N, còn bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Việc chuyển nhượng giữa các bên được ông lập bằng hợp đồng viết tay. Sau khi lập hợp đồng, bà N không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đất cho ông, nên ông X khởi kiện yêu cầu bà N phải trả cho ông số tiền 150.000.000đồng và yêu cầu bà N phải trả lãi 1.5% tháng, tính từ ngày giao tiền (09/10/2023) đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền.

Bị đơn Lê Thị N phản tố: yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông X bị vô hiệu và yêu cầu ông X trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do phản tố: Giữa bà và ông X không có việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào cả. Việc bà N ký vào hợp đồng chuyển nhượng với ông X là có, nhưng thực chất lý do ký là vì : Con gái bà là Phạm Thị T vay ông X 150.000.000 đồng. Để được ông X cho vay tiền, ông X yêu cầu phải có tài sản để làm tin, nên chị T đã nhờ bà đứng ra bảo đảm bằng việc sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 28, diện tích 169,8m2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp mang tên bà (Lê Thị N). Do đó, ông X đã viết sẵn giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên có nội dung bà chuyển nhượng cho ông X với giá 150 triệu đồng, bảo bà viết để làm tin, nên bà đã ký vào giấy chuyển nhượng. Thực chất, bà không nhận tiền của ông X mà ông X chuyển tiền cho chị T vay. Nay ông X khởi kiện yêu cầu bà trả cho ông X số tiền 150.000.000đồng là không đúng. Do vậy, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ chị Phạm Thị T trình bày: Chị và ông X quen biết với nhau đã từ lâu, ông X thường cho người có nhu cầu vay tiền để lấy lãi. Do yếu tố công việc nên chị thường vay tiền ông X khi cần đến tiền. Ngày 09/10/2023, chị có hỏi vay tiền ông X số tiền 150.000.000đồng, ông X đồng ý và yêu cầu chị phải có tài sản để làm tin. Chị có hỏi mượn của mẹ đẻ chị là bà Lê Thị N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tin, tuy nhiên ông X nói mẹ chị là bà N ký giấy, còn nội dung do ông X viết đưa cho mẹ chị là bà N ký. Chị T xác định đây là việc ông X cho chị vay tiền để lấy lãi, không phải là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông X. Chị T đã trả cho ông X 02 lần tiền lãi, tổng số tiền 9.000.000đồng. Sau đó do làm ăn thua lỗ nên chị không trả lãi được cho ông X dẫn đến việc ông X khởi kiện. Quan điểm của chị việc ông X khởi kiện

bà N trả tiền là không đúng, chị là người vay tiền và có trách nhiệm trả số tiền 150.000.000đồng cho ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày: Ông X là chồng bà, số tiền 150 triệu ông X thanh toán là tiền của vợ chồng bà, bà nhất trí với quan điểm khởi kiện của ông X, uỷ quyền cho ông X tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương đã quyết định:

- Căn cứ: Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự

- Căn cứ: Điều 124, khoản 2 Điều 131, Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ: Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; 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. Áp dụng thêm điểm đ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim X yêu cầu bà Lê Thị N trả số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 09/10/2023 cho ông Nguyễn Kim X và bà Nguyễn Thị L.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ở lâu dài ngày 09/10/2023 giữa bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Kim X bị vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và xác định chị Phạm Thị T là người có nghĩa vụ trả số tiền 150.000.000đồng cho ông Nguyễn Kim X và bà Nguyễn Thị L.

1.Tuyên xử:

1.1. Tuyên bố: Hợp đồng chuyển chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất ở lâu dài ngày 09/10/2023 giữa bà Lê Thị L1 và ông Nguyễn Kim X bị vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Kim X và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Lê Thị N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 686494 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H ngày 20/04/2023 cấp mang tên bà Lê Thị N.

1.3. Buộc chị Phạm Thị T phải trả cho ông Nguyễn Kim X và bà Nguyễn Thị L số tiền vay nợ gốc 150.000.000đồng.

Chấp nhận sự tự nguyện của chị Phạm Thị T không yêu cầu ông Nguyễn Kim X và bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả số 9.000.000đồng tiền lãi chị T đã trả cho ông X.

Ngoài ra còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05/10/2024, Nguyên đơn Nguyễn Kim X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:

Ông không chấp nhận việc bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; ông yêu cầu bà N chứ không phải chị T phải trả tiền 150 triệu đồng đã giao và tiền lãi tính từ khi giao tiền đến khi trả xong. Khi nào bà N trả xong tiền ông mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm: không buộc chị T mà buộc bà Lê Thị N phải trả số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng là 0,65%/tháng.

Bị đơn là bà N đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị: giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo.

Tại phiên toà, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng

Về nội dung: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Ông X được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Tuy ông Nguyễn Kim X khởi kiện quan hệ tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, đòi tiền chuyển nhượng đất đã thanh toán, nhưng căn cứ vào việc ông X không chuyển tiền cho bà N (mà chuyển tiền cho chị T); giá chuyển nhượng thoả thuận trong hợp đồng không phù hợp với giá trị thửa đất được khảo sát tại địa phương; việc chị T trả tiền lãi cho ông X 02 lần sau thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Tòa án sơ thẩm xác định bản chất giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X – bà N là giả tạo, che giấu giao dịch thật là hợp đồng vay tài sản giữa ông X – chị T là phù hợp với chứng cứ tài liệu trong vụ án.

[2.2]. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố là tranh chấp về quan hệ hợp đồng vay tài sản; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là đúng.

[2.3]. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là buộc ông X

trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là phù hợp, nên không chấp nhận nội dung kháng cáo về các vấn đề này của ông X.

[2.4]. Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là vay tài sản, nhưng không phân tích hợp đồng vay tài sản giữa ông X và chị T như thế nào để từ đó buộc chị T trả tiền ông X là chưa có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần xác định rõ nội dung này.

Hợp đồng vay tiền giữa chị T và ông X là tự nguyện, mục đích vay phục vụ công việc cá nhân của chị T nên theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày giao kết (09/10/2023), cùng ngày ông X đã giao cho chị T 150.000.000 đồng tiền vay.

Mặc dù ông X đòi tiền bà N, không đòi chị T, nhưng ngoài tiền gốc, còn đòi tiền lãi; chị T xác định vay có lãi và chứng minh bằng sao kê trả lãi, như vậy đủ căn cứ xác định hợp đồng vay có lãi, nhưng tranh chấp về lãi suất. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm 2 bên thống nhất mức lãi suất là 0,65%/tháng (tương đương 7,8%/năm). Xét thấy đương sự tự nguyện, nên chấp nhận lãi suất này.

Chị T xác định hợp đồng vay không có thời hạn, ngoài ra không có tài liệu, chứng cứ nào xác định có việc thoả thuận thời hạn trả nợ, nên xác định hợp đồng vay không có thời hạn.

Ông X cho rằng giữa tháng 12/2023 thì đòi bà N tiền, còn chị T cho rằng, đến ngày 26/12/2023 thì ông X đòi. Nên xác định ngày ông X đòi là ngày 26/12/2023.

Như vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 469 Bộ luật Dân sự, xác định nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi của chị T phát sinh từ ngày 26/12/2023.

Về lãi suất vay, tiền lãi phải trả:

Kể từ thời điểm cho vay ngày 09/10/2023 đến ngày 26/12/2023, tương ứng 78 ngày, chị T phải trả theo lãi suất được xác định là 7,8%/năm. Do đó tiền lãi tương ứng phải trả là 2.535.000 đồng.

Kể từ ngày 27/12/2023 ông X đòi đến ngày xét xử phúc thẩm 19/02/2025 (là 420 ngày), chị T phải chịu lãi suất quá hạn do chậm trả trên nợ gốc, theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự, là 150% lãi suất trong hạn, tương ứng là 12%/năm. Do đó, tiền lãi quá hạn là 20.475.000 đồng.

Vậy, tổng lãi phải trả tính đến ngày xét xử phúc thẩm là 23.010.000 đồng. Đối trừ tiền lãi đã trả là 9 triệu đồng, còn phải trả 14.010.000 đồng tiền lãi.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông X, sửa bản án sơ thẩm về phần nghĩa vụ trả tiền lãi.

[3]. Về án phí: Kháng cáo được chấp nhận một phần, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do cấp phúc thẩm sửa về phần nghĩa vụ trả nợ nên cần sửa án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ:

Khoản 2 Điều 308; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 124, khoản 2 Điều 131; Điều 117, Điều 463, điểm b khoản 5 Điều 466, khoản 2 Điều 468, khoản 2 Điều 469 của Bộ luật dân sự.

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 1 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

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.

2. Xử:

2.1. Không chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm về giải quyết yêu cầu phản tố, cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim X và bà Lê Thị N vào ngày 09/10/2023 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Kim X và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Lê Thị N 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 686494 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh H ngày 20/04/2023 cấp mang tên bà Lê Thị N.

2.2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương.

Buộc chị Phạm Thị T phải trả ông Nguyễn Kim X tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng và T1 lãi tính từ ngày vay tiền đến ngày xét xử phúc thẩm còn chưa trả là: 14.010.000 đồng

Tổng cộng phải trả 164.010.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Về án phí: Ông Nguyễn Kim X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn, theo biên lai thu ký hiệu BLTU/23 số 0007108 ngày 04/12/2024.

Buộc chị Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 8.200.500 đồng.

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

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Hải Dương;
-TAND huyện Kinh Môn;
-Chi cục THADS huyện Kinh Môn;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Văn Cường