

Bản án số: 20/2023/DS-PT

Ngày: 20/02/2023

V/v “*Tranh chấp vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và vay tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán:

Ông Cao Văn Lạc

Ông Nguyễn Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Tình –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2023/TLPT-DS ngày 12/01/2023 về việc: “*Tranh chấp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2022/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2023/QĐPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị L, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: đường P, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: Ông Lê Thanh Ph, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: đường P, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Ông Lê Thanh Ph là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 19/7/2022 và các lời khai tiếp theo của bà L trình bày: Năm 2013, bà L cho ông Ph vay 30.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, ông Ph thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ph đứng tên được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp ngày 01/6/2010 đối với thửa đất số 63, diện tích 38,9m² tọa lạc tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, hai bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Thanh Thanh công chứng ngày 12/8/2013 mà không lập hợp đồng thế chấp. Bà L giao đủ cho ông Ph số tiền 30.000.000đ, ông Ph giao cho bà L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi vay ông Ph không đóng lãi cũng không trả vốn. Bà L yêu cầu khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long hòa giải thành có nội dung: Bà L đồng ý cho ông Ph trả tiền vốn mỗi tháng 1.500.000đ, không trả tiền lãi. Ông Ph trả được 03 tháng là 4.500.000đ thì ngưng đến nay. Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ph trả số vốn vay còn lại là 25.500.000đ, yêu cầu tính lãi số tiền vay từ ngày 12/8/2013 trên số vốn vay 30.000.000đ với mức lãi 0,83%/tháng và trả tiền lãi từ ngày 12/8/2017 đến ngày 12/11/2022 trên số vốn vay 25.500.000đ. Bà L đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph sau khi ông Ph trả đủ tiền cho bà.

- Bị đơn ông Lê Thanh Ph trình bày: Do cần tiền nên ông Ph có vay của bà L 30.000.000đ, lãi suất vay 5%/tháng, mỗi tháng đóng lãi 1.500.000đ. Khi vay có thế chấp cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp ngày 01/6/2010 đối với thửa đất số 63, diện tích 38,9m² tọa lạc tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Tuy nhiên, hai bên lại lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2013 được Văn phòng công chứng Thanh Thanh công chứng, khi nào ông Ph trả tiền bà L sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph. Sau khi vay tiền ông Ph đóng lãi liên tục được khoảng 1,5 năm thì ngưng. Khoảng ba bốn năm trước, tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, bà L và ông Ph có thỏa thuận bà L đồng ý cho ông Ph trả dần tiền vốn mỗi tháng 1.500.000đ, không tính lãi. Sau thỏa thuận ông Ph trả được 03 tháng tiền vốn là 4.500.000đ thì ngưng đến nay. Ông Ph đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2013. Về số tiền vay 30.000.000đ ông Ph đã trả vốn 4.500.000đ hiện còn nợ lại 25.500.000đ. Ông Ph xin trả tiền vốn 25.500.000đ và trả dần mỗi tháng 1.000.000đ, không đồng ý trả lãi, đồng ý bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi ông Ph trả xong số tiền vay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2022/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39 và 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124, 357, 463, 466, 468, 469 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị L.

Buộc ông Lê Thanh Ph phải hoàn trả cho bà L số tiền vay 25.500.000đ và tiền lãi là 24.289.950đ, tổng cộng là 49.789.950đ (Bốn mươi chín triệu bảy trăm tám mươi chín ngàn chín trăm năm mươi đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Bùi Thị L và ông Lê Thanh Ph do Văn phòng công chứng Thanh Thanh công chứng ngày 12/8/2013 đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ 11, diện tích 38,9m² tọa lạc tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà Bùi Thị L trả lại giấy chứng nhận quyền sử đất số BB 442989 thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ 11, diện tích 38,9m² tọa lạc tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long cho ông Ph, án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/12/2022 Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông Ph có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết cho ông Ph được trả số tiền vốn vay cho bà L 25.500.000đ và trả mỗi tháng 1.000.000đ, không trả tiền lãi 24.289.950đ.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm*, ông Ph giữ nguyên yêu cầu kháng cáo xin được trả số tiền vốn vay cho bà L 25.500.000đ và trả mỗi tháng 1.000.000đ, do hoàn cảnh khó khăn nên không trả tiền lãi là 24.289.950đ. Bà L không đồng ý kháng cáo của ông Ph, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau :

- *Về tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Thanh Ph. Buộc bị đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông Ph còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Ngày 12/8/2013 bà L có cho ông Ph vay số tiền 30.000.000đ, hai bên không làm biên nhận mà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 63, tờ bản đồ 11, diện tích 38,9m² tọa lạc tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long ghi giá chuyển nhượng đất là 30.000.000đ có công chứng tại Văn phòng công chứng Thanh Thanh, lãi suất thỏa thuận 5%/tháng, ông Ph đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ. Do vậy có căn cứ xác định ông Ph đã vay của bà L số tiền 30.000.000đ. Ông Ph cho rằng đã trả tiền lãi cho bà L mỗi tháng 1.500.000đ trong thời gian khoảng 18 tháng, bà L không thừa nhận có nhận tiền lãi do ông Ph trả nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và ông Ph cùng thống nhất trình bày do ông Ph không trả tiền vay nên tháng 4/2017 bà L làm đơn yêu cầu khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long giải quyết, kết quả giải quyết thành có nội dung ông Ph trả bà L số tiền nợ vốn là 30.000.000đ, mỗi tháng trả 1.500.000đ, không trả tiền lãi, ông Ph đã trả cho bà L được 4 tháng tiền vốn mỗi tháng 1.500.000đ bằng 4.500.000đ thì ngưng không trả nữa. Do vậy ông Ph chỉ còn nợ bà L số tiền vay vốn 25.500.000đ tính từ tháng 8/2017, bản án sơ thẩm buộc bà L phải trả cho ông Ph số tiền lãi của số tiền 30.000.000đ tính từ ngày 12/8/2013 đến ngày 30/4/2017 là chưa phù hợp vì hai bên đã thống nhất kết nợ từ tháng 4/2017. Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của ông Ph, sửa án sơ thẩm, buộc ông Ph có nghĩa vụ trả bà L tiền vay vốn 25.500.000đ, tiền lãi từ ngày 12/8/2017 đến ngày 12/11/2022: $25.500.000đ \times 0,83\% \times 63 \text{ tháng} = 13.333.950đ$. Tổng cộng vốn lãi: $25.500.000đ + 13.333.950đ = 38.833.950đ$. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm được xác định lại: Ông Ph phải nộp án phí sơ thẩm là $38.833.950đ \times 5\% = 1.941.500đ$. Bà L thuộc trường hợp người cao tuổi nên xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Bùi Thị L và ông Lê Thanh Ph do Văn phòng công chứng Thanh Thanh công chứng ngày 12/8/2013 đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ 11, diện tích 38,9m² tọa lạc tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà Bùi Thị L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 442989 thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ 11, diện tích 38,9m² tọa lạc tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long cho

ông Ph không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thanh Ph.

- Sửa bản án sơ thẩm số 106/2022/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 26, 35, 39 và 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 357, 463, 466, 468, 469 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Bùi Thị L. Buộc ông Lê Thanh Ph phải trả cho bà Bùi Thị L số tiền vốn vay 25.500.000đ (hai mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng) và tiền lãi 13.333.950đ (mười ba triệu ba trăm ba mươi ba ngàn chín trăm năm mươi đồng), tổng cộng là 38.833.950đ (ba mươi tám triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, chín trăm năm mươi đồng).

2. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Lê Thanh Ph phải nộp án phí sơ thẩm số tiền 1.941.500đ (một triệu chín trăm bốn mươi một ngàn năm trăm đồng).

- Miễn án phí sơ thẩm cho bà Bùi Thị L do thuộc trường hợp người cao tuổi.

3. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Lê Thanh Ph không phải nộp án phí phúc thẩm, Hoàn trả ông Ph 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001715 ngày 01/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Bùi Thị L và ông Lê Thanh Ph do Văn phòng công chứng Thanh Thanh công chứng ngày 12/8/2013 đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ 11, diện tích 38,9m² tọa lạc tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà Bùi Thị L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 442989 thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ 11, diện tích

38,9m² tọa lạc tại khóm S, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long cho ông Ph không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6.Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tp Vĩnh Long;
- Chi Cục THADS tp Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Trần Thị Ngọc Dung