

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 94/2024/DS-PT

Ngày: 09-7-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự
vay tài sản, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 191/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 105/2024/QĐ-PT ngày 27/6/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị P, sinh năm 1970; cư trú tại: số C, đường L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Đinh Văn S, sinh năm 1974; cư trú tại: số E, đường P, tổ A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023).

+ Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1987; cư trú tại: Số E, đường P, tổ A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023).

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A; cư trú tại: Số E, thôn F, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1981; cư trú tại: số G, đường H, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2024).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1972; cư trú tại: số C, đường L, tổ I, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị P – Nguyên đơn.

(Ông S, ông T có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bà P và người đại diện cho bà P là ông Phạm Quốc V trình bày: Do quen biết từ trước, ngày 08/4/2022 bà P có cho vợ chồng ông Lày Quang D và bà Lầu Lý A vay số tiền 400.000.000đ, mục đích vay tiền để đáo hạn ngân hàng, thời gian vay 02 ngày. Khi cho vay để đảm bảo việc thanh toán thì vợ chồng ông Lày Quang D và bà Lầu Lý A có viết giấy vay tiền ghi ngày 10/4/2020. Tuy nhiên sau khi vay tiền thì vợ chồng ông Lày Quang D và bà Lầu Lý A không được ngân hàng cho vay lại nữa nên ông bà không có tiền để trả cho bà P. Vì thế ông Lày Quang D và bà Lầu Lý A tiếp tục viết tay một giấy sang nhượng đất ghi ngày 11/04/2020 chuyển nhượng lại 02 thửa đất C12 và C13, bản đồ số BĐGH xã T cho bà P. Vợ chồng ông Lày Quang D và bà Lầu Lý A giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 786016 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 786015 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/01/2010 cho bà P giữ. Mục đích phải làm giấy viết tay sang nhượng đất cũng chỉ để làm tin, chứ nhà và đất thì vợ chồng ông Lày Quang D và bà Lầu Lý A vẫn đang ở và quản lý.

Ngày 22/4/2023, bà Lê Thị P làm đơn khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A lập ngày 11/4/2020, đối với diện tích đất 160,2m² tại thửa C13; bản đồ BĐGH xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được cấp giấy chứng nhận số AB 786016 và diện tích đất 160,2m² tại thửa C12; bản đồ BĐGH xã T, huyện D,

tỉnh Lâm Đồng; đất đã được cấp giấy chứng nhận số AB 786015 ngày 12/01/2010. Yêu cầu vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A có nghĩa vụ giao cho bà Lê Thị P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 786016 ngày 12/01/2010 và giấy chứng nhận số AB 786015 ngày 12/01/2010. Đồng thời giao cho bà P các tài sản gắn liền với hai diện tích tại thửa C12; bản đồ BĐGH xã T và tại thửa C13; bản đồ BĐGH xã T.

Đến ngày 31/8/2023, bà P có đơn khởi kiện bổ sung, thay đổi yêu cầu, cụ thể yêu cầu ông Lày Quang D và bà Lầu Lý A liên đới trả cho bà P 400.000.000đ tiền gốc vay chưa trả và tiền lãi theo mức 1,66%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 10/4/2020 đến ngày 31/8/2023 thành tiền lãi 270.026.000đ, trừ đi số tiền lãi đã trả 24.000.000đ, số tiền lãi còn lại 246.026.000đ. Tổng gốc và lãi yêu cầu trả là 646.026.000đ. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với ông Lày Quang D và bà Lầu Lý A, lập ngày 11/4/2020 đối với diện tích đất 160,2m² tại thửa C13 bản đồ BĐGH xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và diện tích đất 160,2m² tại thửa C12 bản đồ BĐGH xã T. Bà P đồng ý trả lại cho ông Lày Quang D và bà Lầu Lý A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 786016 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày ngày 12/01/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 786015 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/01/2010. Tài liệu chứng cứ là giấy vay mượn tiền ghi ngày 10/4/2020, giấy sang nhượng đất ghi ngày 11/04/2020.

- *Bị đơn ông Lày Quang D trình bày:* Ngày 11/4/2020, do cần tiền làm thủ tục đáo hạn ở Ngân hàng A1 chi nhánh D1, đối với 02 thửa đất C12 và C13, bản đồ số BĐGH xã T nên có vay của bà Đoàn Thị T1, địa chỉ số C L, tổ I, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và bà Lê Thị P 400.000.000đ, khi vay tiền theo yêu cầu của bà P, thì ông không làm giấy mượn tiền mà phải ghi giấy sang nhượng đất để đảm bảo cho khoản tiền 400.000.000đ đã vay. Tuy nhiên, sau khi nộp tiền vào thì ngân hàng không tiếp tục cho vay nữa. Lúc này bà P có mặt tại ngân hàng và bà giữ luôn 02 giấy chứng nhận số BA 786015 và giấy chứng nhận BA 786016 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/01/2010 cho Bùi Thị T2 đã điều chỉnh trang tư ngày 13/01/2018 cho vợ chồng tôi là Lày Quang D và vợ là Lầu Lý A. Sau đó và bà P cùng thỏa thuận, ông phải chịu đóng tiền lãi theo mức 3.000đ/1.000.000đ/ngày, trên số tiền gốc 400.000.000đ, từ ngày 11/4/2020, tổng số tiền lãi tôi đã nộp cho bà P khoảng 30.000.000đ, khi nộp tiền cho bà P ông đưa tiền mặt, không có chứng từ, biên nhận gì cả. Sau đó thấy không thể tiếp tục đóng tiền lãi theo mức lãi này thì ông và bà P cũng thống nhất, hạ mức lãi 1%/tháng. Ông D bắt đầu trả lãi cho bà P theo mức 1%/tháng từ 01/01/2021 đến ngày

30/12/2021, tổng số tiền lãi đã nộp là 48.000.000đ, toàn bộ số tiền này ông nộp qua hình thức chuyển khoản cho bà P qua số tài khoản của bà Lê Thị P và tài khoản của bà Đoàn Thị T1. Ông D xác định có vay tiền của bà P và bà T1 400.000.000đ vào ngày 11/4/2020. Phần của bà P và bà T1 là bao nhiêu thì ông không biết. Giấy sang nhượng đất ngày 11/4/2020, chỉ là hình thức đảm bảo cho khoản tiền vay mà thôi. Bản chất đây là hợp đồng vay. Hiện nay gia đình ông vẫn đang quản lý nhà đất từ 2017 cho đến nay. Trên hai thửa đất nay có 01 căn nhà xây cấp 4, gia đình ông có 06 người vẫn đang ở. Ông D xác định giữa vợ chồng ông và bà P không có hợp đồng chuyển nhượng đất nào cả nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P. Ông D đề nghị bà P cho nợ đến cuối năm sẽ trả gốc 400.000.000đ và 50.000.000đ tiền lãi. Đề nghị bà P trả lại 02 giấy chứng nhận số BA 786015 và BA 786016 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/01/2010 cho vợ chồng ông.

- *Đồng bị đơn bà Lâu Lý A*: Không đến tòa làm việc nên không có lời trình bày, Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng không ghi được lời khai của bà Lâu Lý A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị T1 trình bày*: Vào cuối năm 2021, bà P có nhờ bà nhận 12.000.000đ từ ông D, sau đó bà đã chuyển khoản số tiền này lại cho bà P. Bà xác nhận số tiền 400.000.000đ mà vợ chồng ông Lày Quang D và bà Lâu Lý A đã vay là tiền của bà Lê Thị P, không có phần của bà. Bà không liên quan đến việc vay tiền giữa vợ chồng ông Lày Quang D và bà Lâu Lý A và bà Lê Thị P. Vì thế bà đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 11/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất, ghi ngày 11/4/2020 giữa bà Lê Thị P và vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lâu Lý A) về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 160,2m² tại thửa C13 bản đồ BĐGH xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và diện tích đất 160,2 m² tại thửa C12 bản đồ BĐGH xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Lê Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lâu Lý A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 786016 do UBND

huyện D cấp ngày 12/01/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 786015 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/01/2010.

2. Vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lê Thị P số tiền nợ gốc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) và 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) tiền lãi. Tổng chung số tiền phải trả là 470.000.000đ (bốn trăm bảy mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 20/4/2024 nguyên đơn bà Lê Thị P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đề nghị tính lại tiền lãi buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ lãi là 123.360.000đ.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông S và ông T đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị P số tiền nợ lãi là 110.000.000đ và 400.000.000đ nợ gốc, tổng cộng 510.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A trả cho bà Lê Thị P số tiền nợ lãi là 110.000.000đ và 400.000.000đ nợ gốc, tổng cộng 510.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Lê Thị P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A trả cho bà P 400.000.000đ tiền gốc vay chưa trả và tiền lãi theo mức 1,66%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 10/4/2020 đến ngày 31/8/2023 thành tiền lãi 270.026.000đ, trừ đi số tiền lãi đã trả 24.000.000đ, số tiền lãi còn lại 246.026.000đ. Tổng gốc và lãi yêu cầu trả là 646.026.000đ; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A lập ngày 11/4/2020 đối với diện tích đất 160,2m² tại thửa C13 và diện tích đất 160,2m² tại thửa C12 bản đồ BĐGH tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị P số tiền nợ lãi 110.000.000đ và 400.000.000đ nợ gốc, tổng cộng 510.000.000đ. Xét thấy, sự thỏa thuận của các bên đương sự trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền và lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên công nhận.

[2] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

[4] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất, ghi ngày 11/4/2020 giữa bà Lê Thị P và vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A) về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 160,2m² tại thửa C13 bản đồ BĐGH, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và diện tích đất 160,2m² tại thửa C12 bản đồ BĐGH xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Lê Thị P phải trả lại cho vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 786016 do UBND

huyện D cấp ngày 12/01/2010 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 786015 do UBND huyện D, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 12/01/2010.

Trường hợp vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A có đơn yêu cầu thi hành án nhưng bà Lê Thị P không thực hiện nghĩa vụ trả lại bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay thế cho 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị P số tiền lãi 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng), nợ gốc 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Tổng cộng, tiền gốc và lãi là 510.000.000đ (Năm trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Vợ chồng ông Lày Quang D, bà Lầu Lý A phải chịu 24.400.000đ (Hai mươi mưới bốn triệu bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị P số tiền 10.300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0014118 ngày 05/7/2023, 14.920.520đ theo Biên lai thu số 0002558 ngày 30/10/2023, 300.000đ theo Biên lai thu số 0002560 ngày 30/10/2023 và 300.000đ theo Biên lai thu số 0005813 ngày 10/5/2024 đều của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

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 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:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Di Linh (01);
- Chi cục THADS huyện Di Linh (01);
- Các đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt