

TOÀ 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: 169/2024/DS-PT

Ngày 20-8-2024

V/v: Đòi thực hiện nghĩa vụ trả tiền
và 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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Đào Trọng Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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 tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024 về “Đòi thực hiện nghĩa vụ trả tiền và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 170/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 107/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 69/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 139/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Lâm Đại T, sinh năm 1964 và bà Ngô Thị Thanh T1, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 5 H, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông T vắng mặt, bà T1 có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Thôn C, H, N, Thừa Thiên - Huế (có mặt).

2. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Theo Giấy ủy quyền ngày 03-7-2024.

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Đình P, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: 5 H, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Lê Hoàng P1, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 4 Đ, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 03-01-2024 (có mặt).

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan*:

Ông Lê Hoàng P1, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 4 Đ, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo*:

1. Bà Lê Thị Đình P – Bị đơn.

2. Ông Lê Hoàng P1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lâm Đại T và bà Ngô Thị Thanh T1 trình bày:

Ngày 18-4-2023, bà T1 và ông T có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Đình P (tên gọi ở ngoài là Ú) thửa đất số 101 tờ bản đồ 19, diện tích 63m², tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 057517 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22-8-2017. Giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng. Thực chất đây là việc ký hợp đồng làm tin để bà P vay tiền của ông T, bà T1.

Trước đó bà P cũng đã từng vay của ông bà 30.000.000 đồng và yêu cầu chuyển khoản qua tài khoản của Lê Hoàng P1 (số tài khoản 050131604952 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần S - S1). Do biết quan hệ của bà P và Lê Hoàng P1 là cô cháu nên ông bà tin tưởng và chuyển tiền. Tổng số tiền chuyển cho bà P vay trong ngày 18-4-2023 là 1.350.000.000 đồng, bao gồm 1.300.000.000 đồng chuyển khoản qua tài khoản của Lê Hoàng P1 số tài khoản 050131604952 tại Ngân hàng S1 và 50.000.000 đồng chuyển khoản qua tài khoản Lê Hoàng P1 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B) số tài khoản 14710000308864.

Ngày 18-4-2023, bà P vay tiền mục đích là để trả nợ giang hồ và yêu cầu ông bà phải ra tận Phòng C ở Vũng Tàu. Sau khi ông bà chuyển tiền, bà P hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 101 tờ bản đồ 19, diện tích 63m², tọa lạc tại phường P, thành phố B đã ký trước đó với bên kia và ký chuyển nhượng cho ông bà. Bà P có cam kết nếu không trả tiền thì ông bà lấy nhà.

Sau khi ông bà chuyển tiền cho ông P1, ông P1 dùng tài khoản của ông P1 để chuyển tiền trả lãi cho bà P qua số tài khoản 19038628137011 tên Ngô Thị Thanh T1. Tuy nhiên, việc trả lãi không đúng như thỏa thuận ban đầu là 3%/tháng.

Bà P đây đưa trả lắt nhất. Cho đến tháng 9 năm 2023, ông bà qua nhà nói chuyện với bà P, bà P nói ngang là chuyển tiền cho ai thì gặp người đó.

Do đó, ông bà tiến hành sang tên quyền sử dụng đất và khởi kiện để yêu cầu bà P giao nhà. Tuy nhiên, bà P không đồng ý giao nhà. Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Đình P trả cho ông bà số tiền 1.350.000.000 đồng vay ngày 18-4-2023 và 30.000.000 đồng vay ngày 29-3-2023 cùng với lãi suất theo quy định của pháp luật từ thời điểm vay cho đến ngày trả hết tiền. Số tiền lãi ông P1 đã chuyển qua tài khoản của bà T1, ông bà đồng ý trừ vào tiền gốc của hai khoản nợ đến ngày 18-5-2023.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà P, ông bà đồng ý hủy bỏ khi bà P trả hết tiền cho ông bà.

Bị đơn bà Lê Thị Đình P vắng mặt, không có lời khai. Ông Lê Hoàng P1 đại diện cho bà P trình bày:

Bà P là cô ruột của ông Lê Hoàng P1, thấy ông P1 cần tiền làm ăn nên bà P lấy giấy tờ quyền sử dụng đất tại 5 H, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do bà P đang đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà T1. Mục đích bảo đảm cho ông P1 vay tiền, bà T1 và ông T chuyển thẳng tiền vay vào tài khoản cho ông P1, bà P không có nhận số tiền này.

Nay bà P đề nghị Tòa án giải quyết cho ông P1 trả nợ cho vợ chồng ông T, bà T1. Yêu cầu ông T, bà T1 hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 101 tờ bản đồ 19 phường P, thành phố B vì bà P không bán nhà đất của gia đình.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng P1 trình bày:

Ngày 18-4-2023, ông P1 có vay của bà Ngô Thị Thanh T1, ông Lâm Đại T số tiền 1.350.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Bà T1 yêu cầu phải có tài sản bảo đảm nên ông P1 nhờ cô ruột là bà Lê Thị Đình P đứng ra thế chấp nhà đất đứng tên bà P tại 5 H, phường P, thành phố B. Việc thế chấp dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng. Khi nào trả hết tiền sẽ hủy hợp đồng.

Ông P1 đã nhận đủ tiền vay do bà T1 chuyển khoản. Hàng tháng đã đóng tiền lãi cho bà T1 cũng qua chuyển khoản và cả tiền mặt. Riêng tiền gốc 50.000.000 đồng đã trả tiền mặt cho bà T1. Trước đó ông P1 cũng có vay của bà T1 30.000.000 đồng và đã trả xong.

Không hiểu sao bà T1 đã đi sang tên giấy tờ quyền sử dụng đất và khởi kiện đòi lấy nhà của bà P. Ông P1 xác định giao dịch chuyển nhượng chính là một hình thức của thế chấp tài sản, thực chất không có chuyển nhượng trên thực tế. Ông đề nghị Tòa án ghi nhận ông là người nợ và có trách nhiệm giải quyết nợ cho ông T, bà T1. Bà P cũng đã gửi đơn phản tố yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng, đề nghị Tòa án xem xét.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Đại T và bà Ngô Thị Thanh T1 về việc “Đòi thực hiện nghĩa vụ trả tiền”.

Buộc bà Lê Thị Đình P hoàn trả cho ông Lâm Đại T và bà Ngô Thị Thanh T1 1.487.304.000 đồng. Trong đó tiền gốc là 1.320.800.000 đồng, tiền lãi 167.304.000 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Đình P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Ghi nhận thỏa thuận của bà Lê Thị Đình P và ông Lâm Đại T, bà Ngô Thị Thanh T1 về việc đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà Lê Thị Đình P và ông Lâm Đại T, bà Ngô Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 101 tờ bản đồ 19 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Lâm Đại T và bà Ngô Thị Thanh T1 có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 784565 ngày 12-9-2023 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông T và bà T1 đối với thửa số 101 tờ bản đồ 19, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại cho bà Lê Thị Đình P.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19-01-2024, bị đơn bà Lê Thị Đình P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà P phải trả số tiền 1.487.304.000 đồng; đề nghị Tòa án buộc ông Lê Hoàng P1 có nghĩa vụ trả số tiền trên cho ông T, bà T1.

Ngày 19-01-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng P1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận ông P1 đã trả cho ông T, bà P tổng số tiền lãi là 219.200.000 đồng, ghi nhận ông P1 còn nợ ông T, bà P 1.320.800.000, khoản nợ này có thời hạn 01 năm từ ngày 18-4-2023 đến hết ngày 17-4-2024, ông P1 đã trả lãi đầy đủ cho ông T, bà T1, không vi phạm nghĩa vụ trả lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Ngô Thị Thanh T1, ông Lâm Đại T (do ông Nguyễn Duy H đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Lê Thị Đình P (do ông Lê Hoàng P1 đại diện) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng P1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà P trả số tiền nợ gốc và lãi là 1.487.304.000 đồng, ghi nhận ông P1 là người có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.320.800.000, ông P1 không vi phạm nghĩa vụ trả lãi của số tiền trên.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà P và ông P1 nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P và ông P1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Lê Hoàng P1 và bà Lê Thị Đình P liên đới trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi là 1.487.304.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bà P và ông P1 nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn ông Lâm Đại T và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bà P và ông P1 về việc không buộc bà P trả khoản tiền nợ gốc và lãi cho nguyên đơn mà ghi nhận ông P1 là người có nghĩa vụ trả nợ:*

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn khẳng định người vay nguyên đơn số tiền 1.380.000.000 đồng là bà P. Vì bà P có tài sản bảo đảm nên nguyên đơn mới cho bà P vay tiền, còn ông P1 không có tài sản bảo đảm nên nguyên đơn không cho ông P1 vay tiền. Chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho lời khai này là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà P trực tiếp ký với nguyên đơn và trước đó bà P cũng từng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 19 phường P cho một người khác và đã ký thỏa thuận hủy hợp đồng đó để ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất này cho nguyên đơn, nhằm đảm bảo cho việc trả nợ. Sở dĩ bà T1 chuyển khoản số tiền vay vào tài khoản của ông P1 là do bà P không có tài khoản ngân hàng nên yêu cầu bà T1 chuyển khoản vào tài khoản của ông P1.

Còn bị đơn và ông P1 thì khẳng định khoản nợ nêu trên là do ông P1 trực tiếp hỏi vay nguyên đơn, nhưng do ông P1 không có tài sản bảo đảm nên nguyên đơn yêu cầu phải có tài sản bảo đảm và phải ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách cho nguyên đơn để làm tin thì mới cho vay tiền. Do đó, ông P1 mới nhờ bà P ký

hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 101 nêu trên cho ông T, bà T1 để đảm bảo cho việc trả nợ, sau khi ông P1 trả hết nợ thì hai bên sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, sau khi bà P ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, bà T1 đã chuyển khoản 1.350.000.000 đồng vào tài khoản của ông P1, trước đó ông P1 đã vay 30.000.000 đồng nữa nên tổng cộng số nợ là 1.380.000.000 đồng. Sau khi vay tiền, ông P1 cũng là người trực tiếp trả lãi cho bà T1 thông qua chuyển khoản và trả tiền mặt.

[2.2] Xét, lời khai của phía bị đơn hoàn toàn phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Hoàng P1, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được, cụ thể như sau: Bà T1 thừa nhận ông P1 là người đặt vấn đề vay tiền của nguyên đơn chứ không phải bà P. Ngày 18-4-2023, sau khi bà P và ông T, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà T1 đã chuyển khoản số tiền 1.300.000.000 đồng (qua 3 lần chuyển khoản) vào số tài khoản của ông Lê Hoàng P1 tại Ngân hàng S1 và chuyển 50.000.000 đồng vào số tài khoản của ông P1 tại Ngân hàng B. Nội dung chuyển khoản được bà T1 ghi là “T1 chuyển”, “T1 chuyển mua nhà của Lê Thị Đình P” và “T1 chuyển tổng cộng 1.350.000.000 đồng” (B1 10). Ngày 29-3-2023, bà T1 cũng chuyển khoản cho ông P1 số tiền 30.000.000 đồng với nội dung chuyển khoản là “T1 chuyển cho Ú qua tài khoản cháu P1”. Sau khi chuyển các khoản tiền trên, hàng tháng chính ông P1 là người chuyển khoản trả tiền lãi cho bà T1 chứ không phải là bà P (B1 66-75). Mỗi lần đến hạn trả lãi, bà T1 cũng đều nhắn tin và gọi điện cho ông P1 để yêu cầu trả tiền lãi chứ không liên lạc với bà P, thể hiện qua các tin nhắn do ông P1 cung cấp (B1 57-65).

[2.3] Còn chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà P ký thì đã được các bên thừa nhận là hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo cho việc vay tiền. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh việc bà P đồng ý để nguyên đơn chuyển khoản số tiền bà P vay vào số tài khoản của ông P1 hoặc ông P1 là người trả tiền lãi thay cho bà P.

[2.4] Do vậy, đủ căn cứ kết luận: Khoản tiền 1.380.000.000 đồng nêu trên là khoản tiền do ông P1 trực tiếp vay của nguyên đơn chứ không phải bà P là người vay như bản án sơ thẩm đã nhận định.

[2.5] Tuy nhiên, bản thân bị đơn và ông P1 cũng có nhiều lời khai thừa nhận: Ban đầu, khi ông P1 hỏi vay tiền bà T1, ông T thì nguyên đơn không đồng ý cho vay vì không có tài sản bảo đảm cho việc trả nợ. Chỉ sau khi ông P1 nhờ được bà P ký hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nhằm đảm bảo cho việc trả nợ của ông P1 thì nguyên đơn mới đồng ý cho ông P1 vay tiền. Ông P1 là người đại diện theo ủy quyền của bà P khẳng định đã nhờ bà P ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng treo để làm tin cho bà T1, ông T cho vay tiền chứ không chuyển nhượng thật (B1 80). Tại phiên tòa sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có việc ông P1 và bà P sang nhà nguyên đơn đặt vấn đề vay tiền và bà P là người đứng ra bảo lãnh cho khoản vay bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (B1 119). Do vậy, đủ cơ sở khẳng định bà P đồng ý ký hợp đồng chuyển

nhượng giả tạo tại phòng công chứng là tạo niềm tin để nguyên đơn cho ông P1 vay tiền và bảo đảm cho việc trả nợ của ông P1. Xét về bản chất, thỏa thuận này chính là việc bà P dùng uy tín và tài sản của mình để bảo lãnh cho ông P1 vay tiền của bà T1, ông T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng bảo lãnh giữa ba bên, trong đó bên bảo lãnh là bà P, bên được bảo lãnh là ông P1, bên nhận bảo lãnh là bà T1, ông T. Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch giả tạo là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu là hợp đồng bảo lãnh vẫn có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ cho các bên liên quan.

[2.6] Điều 335 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Bảo lãnh là việc người thứ 3 (bên bảo lãnh) cam kết với bên có quyền (bên nhận bảo lãnh) sẽ thực hiện nghĩa vụ thay cho bên có nghĩa vụ (bên được bảo lãnh), nếu khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ, mà bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”. Trong vụ án này, bên được bảo lãnh là ông P1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền nợ lãi hàng tháng cho nguyên đơn thể hiện ở các tin nhắn bà T1 đòi tiền lãi và ông P1 xin khất tiền lãi nhiều lần. Ông P1 khai đã trả tiền lãi đầy đủ cho bà T1 và khoản nợ gốc đến hết ngày 17-4-2024 mới đến hạn nhưng không có chứng cứ chứng minh, nguyên đơn không thừa nhận lời khai này. Ông P1 chỉ cung cấp được chứng cứ đã trả khoản tiền lãi 59.200.000 đồng đến ngày 24-9-2023.

[2.7] Do vậy, đủ căn cứ kết luận ông P1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho bà T1, ông T. Mặc dù bà T1 đã nhiều lần yêu cầu ông P1 trả nợ qua các tin nhắn điện thoại do chính ông P1 cung cấp nhưng ông P1 chưa trả nợ đúng hạn. Do vậy, căn cứ Điều 335 Bộ luật Dân sự đã viện dẫn ở trên, đủ căn cứ buộc bà P phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi thay cho ông P1. Cấp sơ thẩm buộc bà P trả khoản nợ trên cho nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên.

Kháng cáo của bị đơn và ông P1 về việc ghi nhận ông P1 có nghĩa vụ trả khoản nợ trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với quan hệ giữa bên bảo lãnh là bà P và bên được bảo lãnh là ông P1 do các bên tự thỏa thuận giải quyết, nếu phát sinh tranh chấp thì khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hoàng P1 về việc ghi nhận ông P1 đã trả đủ tiền lãi cho nguyên đơn và khoản nợ gốc đến hạn vào ngày 17-4-2024.

Yêu cầu này của ông P1 không được nguyên đơn thừa nhận, ông P1 không có bất cứ chứng cứ nào khác chứng minh cho lời khai của mình nên không được chấp nhận.

Về số tiền lãi bị đơn phải trả: Ông P1 vay tiền từ ngày 18-4-2023 nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền lãi từ ngày 18-5-2023 và trừ số tiền 59.200.000 đồng mà ông P1 đã trả vào số tiền nợ gốc, chỉ tính lãi trên số tiền nợ gốc còn lại là 1.320.800.000 đồng là có lợi cho bị đơn. Cấp sơ thẩm chấp nhận việc tính lãi trên là phù hợp quy định của pháp luật. Mức lãi suất các bên thỏa thuận miệng là 3%/tháng tương đương 36%/năm là vượt quá mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, cấp sơ thẩm chỉ tính lãi suất

20%/năm là có căn cứ, phần lãi suất vượt quá 20% là trái pháp luật nên không được chấp nhận. Số tiền lãi mà cấp sơ thẩm đã tính là 167.304.000 đồng là phù hợp quy định pháp luật, nên cần giữ nguyên phần quyết định này.

[4] Yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-4-2024 và hủy việc đăng ký sang tên thửa đất 101 cho nguyên đơn đã được cấp sơ thẩm chấp nhận theo sự thừa nhận của các bên đương sự. Các đương sự không kháng cáo phần này nên cấp phúc thẩm không xem xét lại. Tuy nhiên, do nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị hủy, nên để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo cho việc thi hành án, cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lâm Đại T, bà Ngô Thị Thanh T1 đối với thửa đất 101 nêu trên.

[5] *Về chi phí tố tụng*: Cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên phần này.

[6] *Về án phí*:

[6.1] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bà P phải chịu án phí có giá ngạch tính trên số tiền phải hoàn trả cho ông T, bà T1. Ông T và bà T1 chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bà P

[6.2] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà P và ông P1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Đình P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng P1, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 227, 228, 266, 271, 273 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 463, 465, 466, 467, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Đại T, bà Ngô Thị Thanh T1:

Buộc bà Lê Thị Đình P có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Đại T và bà Ngô Thị Thanh T1 tổng số tiền 1.487.304.000 (một tỷ, bốn trăm tám mươi bảy triệu, ba trăm lẻ bốn ngàn) đồng thay cho ông Lê Hoàng P1, trong đó tiền nợ gốc 1.320.800.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 05-01-2024 là 167.304.000 đồng.

Kể từ ngày 06-01-2024 cho đến khi trả xong các khoản tiền trên, nếu bà P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Đình P về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”:

Ghi nhận thỏa thuận của bà Lê Thị Đình P và ông Lâm Đại T, bà Ngô Thị Thanh T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 18-4-2023 giữa bà Lê Thị Đình P và ông Lâm Đại T, bà Ngô Thị Thanh T1 đối với thửa đất số 101 tờ bản đồ 19, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 784565 ngày 12-9-2023 do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Lâm Đại T và bà Ngô Thị Thanh T1 đối với thửa số 101, tờ bản đồ 19, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 2.000.000 (hai triệu) đồng, ông T, bà T1 phải chịu và đã nộp xong.

4. Án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Đình P phải nộp 56.619.000 (năm mươi sáu triệu, sáu trăm mười chín ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0000926 ngày 26-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà P còn phải nộp 56.319.000 (năm mươi sáu triệu, ba trăm mười chín ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

Ông Lâm Đại T và bà Ngô Thị Thanh T1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0010187 ngày 11-10-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Lâm Đại T và bà Ngô Thị Thanh T1 26.700.000 (hai mươi sáu triệu, bảy trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000930 ngày 28-12-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Đình P phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0000990 ngày 25-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông Lê Hoàng P1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 000989 cùng 25-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20-8-2024).

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 thoả 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ