

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 88/2021/DS-PT

Ngày: 08/9/2021

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 Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà
Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm
2021 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 16/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án
nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2021/QĐ-PT ngày 04/6/2021
giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thu N, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ dân phố CY, thị trấn ĐV, huyện LH, Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị H, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ dân phố SH, thị trấn ĐV, huyện LH, Lâm Đồng.

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

***3.1. Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1959; bà Vũ Thị Nh, sinh
năm 1961,***

Địa chỉ: số 246 tổ dân phố BL, thị trấn ĐV, huyện LH, Lâm Đồng

3.2. Ông Lê Văn Kh, sinh năm 1964

Địa chỉ: Tổ dân phố SH, thị trấn ĐV, huyện LH, Lâm Đồng

3.3. Vợ chồng anh Lê Tuấn A, sinh năm 1989; chị Huỳnh Thị Kim O, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 930 đường HV, tổ dân phố SH, thị trấn ĐV, huyện LH, Lâm Đồng

3.4. Văn phòng Công chứng Ngô Văn Th

Địa chỉ: Số 651 đường HV, khu phố ĐT, thị trấn ĐV, huyện LH, Lâm Đồng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn Th, chức vụ: Trưởng văn phòng

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Đào Thu Ng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh.

(Bà Ng, bà H, bà N và ông Th có mặt tại phiên tòa; ông Th có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/5/2020 nguyên đơn trình bày: Giữa bà H với Bà Ng có quen biết nhau nên Bà Ng có cho bà H vay tiền nhiều lần. Ngày 30/12/2019 Bà Ng cho bà H vay số tiền 1.000.000.000đồng, hạn ngày 03/01/2020 trả. Cũng trong ngày 30/12/2019 Bà Ng tiếp tục cho bà H vay số tiền 400.000.000đồng, hạn ngày 03/01/2020 trả. Ngày 21/02/2020 Bà Ng cho bà H vay số tiền 400.000.000đồng, hạn sẽ trả sau 10 ngày kể từ ngày vay.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/5/2020 Bà Ng trình bày: Ngày 06/12/2019 Bà Ng có cho bà H vay số tiền 340.000.000đồng, hạn ngày 10/12/2019 trả. Ngày 04/01/2020 Bà Ng cho bà H vay số tiền 270.000.000đồng, hạn ngày 20/01/2020 trả.

Tiếp đến, ngày 14/9/2020 Bà Ng có đơn khởi kiện bổ sung thêm khoản tiền mà trước đây bà H đã vay chưa trả cho bà, cụ thể ngày 04/12/2017 Bà Ng đã cho bà H vay số tiền 430.000.000đồng, đến nay bà H chưa trả cho bà. Ngoài ra, Bà Ng yêu cầu bà H phải trả cho bà số tiền lãi của các khoản vay là 336.100.000đồng.

Theo Bà Ng tổng số tiền gốc và lãi bà H còn nợ Bà Ng là 3.176.000.000đồng, Bà Ng đã đòi nhiều lần nhưng bà H không trả.

Đến ngày 05/5/2020, vợ chồng ông Kh, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Th, bà N mục đích để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên Bà Ng đã làm đơn đề nghị Tòa án phong tỏa tài sản của vợ chồng ông Kh, bà H để đảm bảo việc thi hành án sau

này. Tại quyết định số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã phong tỏa diện tích đất 112m², thuộc thửa 233 và diện tích 95m² thuộc thửa 234, đều thuộc tờ bản đồ địa chính số 73, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại tổ dân phố Gia Thạnh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CL 623386 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/02/2018, đứng tên ông Lê Văn T, bà Lương Thị Q, đã được điều chỉnh tại mục IV chuyển nhượng toàn bộ diện tích 207m² cho bà Hồ Thị H.

Nay Bà Ng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả cho Bà Ng số tiền gốc là 2.840.000.000đồng, lãi là 336.100.000đồng. Đồng thời, yêu cầu giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà. Ngoài ra, Bà Ng không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Hồ Thị H trình bày:

Bà có quan hệ làm ăn với Bà Ng từ năm 2017, việc bà vay tiền ông Lê Văn Kh chồng bà không biết và không liên quan. Bà vay Bà Ng để cho người khác vay lại kiếm lời, khi vay bà và Bà Ng thỏa thuận lãi suất là từ 2.000 đồng đến 2.500đồng/1 triệu/1 ngày. Vì là vay lãi ngày nên thời hạn vay rất ngắn, có khi 2-3 ngày, lâu hơn là khoảng 10 ngày. Khi trả gốc là trả lãi luôn, nếu muốn vay lại thì sẽ ghi lại bằng giấy nhận nợ mới và đưa cho bà Ng giữ. Bà đã vay tiền của bà Ng nhiều lần, bà không nhớ cụ thể là bao nhiêu lần. Khi bà vay tiền của Bà Ng thì bà sẽ viết giấy nhận nợ cho bà Ng, khi bà trả tiền cho bà Ng thì bà Ng sẽ ký vào sổ của bà. Nay bà Ng khởi kiện yêu cầu bà trả các khoản: ngày 06/12/2019, số tiền 340 triệu đồng; sáng ngày 30/12/2019, số tiền 1.000.000.000 đồng; chiều ngày 30/12/2019, số tiền 400.000.000 đồng; ngày 04/01/2020, số tiền 270.000.000 đồng; ngày 21/02/2020, số tiền 400.000.000 đồng; ngày 04/12/2017 số tiền 430.000.000 đồng và số tiền lãi là 336.100.000đồng thì bà H chỉ đồng ý trả cho Bà Ng 400.000.000đồng bà vay vào ngày 21/02/2020, các khoản khác đã trả hết nên bà H không đồng ý trả cho Bà Ng.

Ngoài ra bà H trình bày: Ngày 10/4/2020 bà vay của ông Th, bà N số tiền 500.000.000đ, hạn 10 ngày trả; ngày 18/4/2020 bà tiếp tục vay của ông Th, bà N số tiền là 813.500.000đ, hạn 10 ngày trả, tổng số tiền bà vay là 1.313.500.000đ. Do không có tiền trả nên bà thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 233, 234, tờ bản đồ số 73 tại thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà cho ông Th, bà N với giá 2.200.000.000đ. Khi đó giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nên vợ chồng ông Th, bà N nộp vào tài khoản của Ngân hàng 01 tỷ đồng để bà rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng. Tổng số tiền ông Th, bà N cho bà H vay và chuyển vào Ngân hàng để nhận chuyển nhượng đất là 2.313.500.000đ. Ngày 05/5/2019, bà và ông Kh có làm thủ tục sang nhượng cho vợ chồng ông Th, bà N diện tích đất thuộc thửa 233, 234, tờ bản đồ 73, tọa lạc tại tổ dân phố Gia Thanh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, với giá là 2.200.000.000đ để cân trừ nợ. Việc sang nhượng đã lập hợp đồng và công chứng tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th, sau khi làm công chứng thì hợp đồng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 180.000.000đồng. Nay Tòa án phong tỏa tài sản trên thì bà H đề nghị Tòa án xem xét duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Th, bà N. Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh trình bày: Do quen biết nhau nên ông bà đã cho ông Kh, bà H vay tiền, cụ thể : lần 01 ngày 10/4/2020 với số tiền 500.000.000đ, hạn 10 ngày trả; lần 02 ngày 18/4/2020 cho vay với số tiền là 813.500.000đ, hạn 10 ngày trả, tổng số tiền cho vay là 1.313.500.000đ. Do không có tiền trả nên bà H thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 233, 234, tờ bản đồ số 73 tại thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà cho vợ chồng ông bà với giá 2.200.000.000đ. Tuy nhiên, khi đó bà H đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nông nghiệp để vay 01 tỷ đồng nên các bên thống nhất vợ chồng ông bà đưa cho bà H 01 tỷ đồng để bà H trả cho Ngân hàng rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng. Tổng số tiền vợ chồng ông bà đã đưa cho bà H là 2.313.500.000đ. Ngày 05/5/2020, 02 bên đã ra Văn phòng Công chứng Ngô Văn Th làm hợp đồng chuyển nhượng và nộp hồ sơ chuyển nhượng cho bộ phận 01 cửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà và hạn ngày 19/5/2020 trả kết quả. Tuy nhiên, đến ngày nhận kết quả thì Tòa án có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn việc chuyển nhượng. Ông Th, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết duy trì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Lê Văn Kh, bà Hồ Thị H ngày 05/5/2020 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Ngô Văn Th đối với diện tích đất ở 112m², thuộc thửa 233 và 95m², thuộc thửa 234, đều thuộc tờ bản đồ số 73, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của giao

dịch dân sự vô hiệu buộc ông Kh, bà H phải trả cho ông bà tổng số tiền đã cho ông Kh, bà H vay và tiền chuyển nhượng đất là 2.313.500.000đồng và tiền lãi từ ngày ký hợp đồng đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án với mức lãi suất là 0,83%/tháng.

Tại đơn trình bày ý kiến gửi đến Tòa án ngày 23/12/2020 ông Lê Văn Kh trình bày: Từ năm 2001 ông và bà H đã sống ly thân và làm kinh tế riêng do vợ chồng không hợp nhau. Do đó, việc bà H vay tiền của Bà Ng cụ thể như thế nào và vay bao nhiêu tiền thì ông không rõ và không liên quan gì. Nay Bà Ng yêu cầu bà H trả số tiền gốc là 2.840.000.000đồng và tiền lãi thì ông không có ý kiến gì vì ông không liên quan.

Ngày 5/5/2020 ông và bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, bà N tại Văn phòng công chứng Ngô Văn Th diện tích 112m² thuộc thửa 233 và 95m² thuộc thửa 234 tờ bản đồ số 73 thị trấn Đình Văn. Lý do ông ký vào hợp đồng này là để cản trừ số tiền 1.200.000.000đồng mà bà H nợ ông Th, bà N, còn 1.000.000.000đồng bà N trực tiếp trả cho Ngân hàng để lấy sổ về làm thủ tục chuyển nhượng. Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000đồng. Nay ông Th bà N yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông đồng ý. Trường hợp Tòa án huyện Lâm Hà hủy hợp đồng trên thì ông không đồng ý trả cho ông Th bà N 2.200.000.000đồng vì số tiền này bà H vay để sử dụng mục đích riêng của bà H, không liên quan đến ông. Đồng thời, ông Th, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông và bà H trả số tiền 113.500.000đồng và tiền lãi thì ông không đồng ý vì bà H và bà N cho nhau vay mượn như thế nào ông không biết. Lý do ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông với bà H trên danh nghĩa vẫn là vợ chồng nên khi sang nhượng đất thì ông phải ký, còn tiền bạc nợ nần giữa hai bên ông không biết và ông không được nhận tiền từ việc sang nhượng đất cho ông Th, bà N. Do ông không liên quan đến vụ việc trên và bận công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông. Ngoài ra ông Kh không trình bày gì thêm.

Tại đơn trình bày ý kiến gửi đến Tòa án ngày 23/12/2020 vợ chồng anh Lê Tuấn A, chị Huỳnh Thị Kim O trình bày: Vợ chồng anh chị là con trai, con dâu của bà Hồ Thị H, thường gọi là O Bờm. Việc vay mượn tiền giữa bà H với Bà Ng cụ thể như thế nào anh chị không biết, không liên quan gì. Đối với giấy vay tiền ngày 4/12/2017 có nội dung: “O Bờm mượn cô Ng Đình Văn số tiền là 430.000.000đồng” và có ký tên người mượn là O thì anh Tuấn A và chị O xác định không phải là chữ viết của anh chị, anh chị không vay Bà Ng số tiền này. Anh chị không có ý kiến gì trong vụ việc vay nợ giữa Bà Ng với bà H. Anh

Tuấn A, chị O đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt anh chị. Ngoài ra anh Tuấn A, chị O không trình bày gì thêm.

Tại bản tự khai của Văn phòng công chứng Ngô Văn Th do ông Ngô Văn Th là trưởng Văn phòng trình bày: Ngày 05/5/2020, vợ chồng ông Lê Văn Kh, bà Hồ Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh có đến Văn phòng công chứng Ngô Văn Th yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra giấy tờ có liên quan và tra cứu thông tin trên cơ sở dữ liệu của Sở tư pháp tỉnh Lâm Đồng ông chuyển cho chuyên viên soạn thảo hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên, cụ thể ông Kh, bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Th, bà N quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CL 623386 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/2/2018. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng, ông đã đưa cho hai bên cùng đọc và hai bên đã đồng ý và cả hai bên ký vào hợp đồng trước mặt ông. Ông khẳng định về quá trình soạn thảo và công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự và đúng pháp luật công chứng. Do bận công việc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác và không trình bày gì thêm.

Tòa án đã hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án số 16/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thu N về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản*” với bà Hồ Thị H. Buộc bà Hồ Thị H phải trả cho bà Đào Thu N số tiền gốc là 400.000.000đồng, lãi là 44.218.000đồng, tổng cộng là 444.218.000đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh về việc “*Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa ông bà với vợ chồng ông Kh, bà H. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Lê Văn Kh, bà Hồ Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh, được công chứng tại phòng công chứng Ngô Văn Th ngày 05/5/2020, số công chứng 1275, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Lê Văn Kh, bà Hồ Thị H trả cho ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh số tiền gốc là 2.313.500.000đồng (Hai tỷ ba trăm mười ba triệu năm trăm nghìn đồng). Buộc ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh giao trả cho vợ chồng ông Kh, bà H diện tích đất 112m² thuộc thửa 233 và diện tích 95m² thuộc thửa 234, đều

thuộc tờ bản đồ địa chính số 73, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại tổ dân phố Gia Thạnh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã phong tỏa diện tích đất 112m², thuộc thửa 233 và diện tích 95m² thuộc thửa 234, đều thuộc tờ bản đồ địa chính số 73, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại tổ dân phố Gia Thạnh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CL 623386 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/02/2018, đứng tên ông Lê Văn Th, bà Lương Thị Q, đã được điều chỉnh tại mục IV chuyển nhượng toàn bộ diện tích 207m² cho bà Hồ Thị H. Phản tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. *Về chi phí tố tụng*: Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đồng, đã ứng chi và quyết toán xong nên không đề cập.

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

Ngày 12/4/2021 nguyên đơn bà Đào Thu N có đơn kháng cáo đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, buộc bà Hồ Thị H phải trả cho bà số tiền 2.840.000.000 đồng tiền gốc và lãi là 336.100.000 đồng.

Ngày 09/4/2021 ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh có đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Kh, bà H đã công chứng ngày 05/5/2020. Đồng thời, bà H, ông Kh phải trả cho vợ chồng ông số tiền 113.500.000đ và lãi suất 0,83%/tháng.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà Ng và vợ chồng ông Th, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của Bà Ng. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Th, bà N. Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận

hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Kh, bà H với ông Th, bà N. Buộc bà H trả lại cho ông Th, bà N số tiền 113.500.000đồng. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2020 ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Bà Ng cho rằng có cho bị đơn bà H vay tiền nhiều lần, đến hạn bà H không trả. Nay Bà Ng khởi kiện yêu cầu bà H trả số tiền nợ gốc tổng là 2.840.000.000 đồng và 336.100.000 đồng tiền lãi, tổng cộng 3.176.000.000 đồng. Bà H chỉ thừa nhận còn nợ Bà Ng số tiền 400.000.000 đồng nên phát sinh tranh chấp. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Th, bà N yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 233, 234 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Kh, bà H đã công chứng ngày 05/5/2020 nếu Tòa án không công nhận hợp đồng thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của Bà Ng, vợ chồng ông Th, bà N thì thấy rằng:

Đối với kháng cáo của Bà Ng yêu cầu bà H trả cho bà tổng số tiền vay 2.840.000.000 đồng và lãi là 336.100.000 đồng.

Theo hồ sơ thể hiện, Bà Ng yêu cầu bà H trả số tiền nợ gốc 2.840.000.000 đồng theo 6 giấy vay nợ từ ngày 04/12/2017 đến ngày 21/02/2020. Bà H cho rằng chỉ nợ Bà Ng số tiền 400.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 21/02/2020. Bà H thừa nhận 6 giấy nhận nợ do Bà Ng xuất trình đều là chữ ký, chữ viết của bà. Tuy nhiên, ngoài khoản nợ 400.000.000đồng ngày 21/02/2020 chưa trả, số còn lại bà đã trả hết cho Bà Ng. Chứng cứ do bà H xuất trình là sổ ghi chép theo dõi các khoản bà vay và cho người khác vay lại, thể hiện Bà Ng nhiều lần nhận tiền gốc và tiền lãi của bà H (BL số 101 đến 103). Theo bà H, tiền bà vay Bà Ng là để cho người khác vay lại hưởng tiền lãi chênh lệch. Khi vay bà và Bà Ng thỏa thuận miệng lãi suất từ 2.000 đồng đến 2.500 đồng/ triệu/ ngày. Vì tính lãi ngày nên thời gian vay rất ngắn chỉ từ 02 đến 03 ngày, lâu nhất là 15 ngày. Trả gốc cộng lãi một lần, nếu muốn vay lại thì viết giấy nhận nợ mới. Bà đã vay tiền của Bà Ng nhiều lần. Khi vay tiền bà sẽ viết giấy nhận nợ cho Bà Ng, khi trả tiền thì Bà Ng ký xác nhận vào sổ của bà nên bà không yêu cầu Bà Ng hủy giấy nhận nợ. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã lập biên bản đối chất thì Bà Ng thừa nhận chữ ký và chữ viết: “*Nga, Đào Thu N*” phía bên phải của

dòng chữ “tổng đến ngày 24/1/2020 (Hà nợ cô Nga 300.000.000 đồng). Mọi giấy tờ cũ không liên quan trước ngày 24/1/2020” trong tài liệu do bà H xuất trình là chữ ký, chữ viết của Bà Ng (BL 214). Xét lời trình bày của bà H là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ là bản chính giấy mượn tiền do Bà Ng xuất trình (BL 12, 13, 22, 23) nên có căn cứ xác định, ngày 24/01/2020 Bà Ng và bà H đã đối chiếu công nợ. Theo đó, tổng số tiền bà H nợ Bà Ng là 670.000.000 đồng, bà H trả cho Bà Ng 370.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng, bà H đã trả cho Bà Ng 300.000.000 đồng, Bà Ng ghi nhận đủ 300.000.000 đồng và ghi rõ họ tên, Bà Ng thừa nhận chữ ký và chữ viết là của bà. Như vậy, có căn cứ xác định đến ngày 24/01/2020 bà H không còn nợ tiền Bà Ng. Tiếp đến, ngày 21/2/2020 Bà Ng tiếp tục cho bà H vay số tiền 400.000.000 đồng, bà H thừa nhận chưa trả cho Bà Ng.

Quá trình giải quyết vụ án Bà Ng nhiều lần bổ sung đơn khởi kiện. Cụ thể, tại đơn khởi kiện ngày 08/5/2020 Bà Ng xác định bà H nợ 1.800.000.000 đồng, đến ngày 11/5/2020 khởi kiện bổ sung 610.000.000 đồng và ngày 14/9/2020 khởi kiện bổ sung tiếp số tiền 430.000.000 đồng của khoản vay ngày 04/12/2017 là không hợp lý. Bởi lẽ, ngay từ ban đầu Bà Ng đã xác định cho đến thời điểm khởi kiện thì ngoài số tiền ghi trong đơn kiện bà H không còn nợ thêm khoản tiền nào khác. Hơn nữa, thời hạn trả nợ theo các giấy vay do Bà Ng xuất trình là vay nóng nên khi đến hạn khoản vay cũ, bà H chưa trả nhưng Bà Ng lại cho bà H vay tiếp nhiều lần với khoản tiền lớn là có sự mâu thuẫn.

Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Ng buộc bà H phải trả cho Bà Ng số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi 44.218.000 đồng là có cơ sở. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Ng.

Đối với kháng cáo của ông Th, bà N yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 233, 234 tờ bản đồ số 73, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà. Các bên thừa nhận, do quen biết nên ông Th, bà N cho ông Kh, bà H vay tiền nhiều lần với tổng số tiền là 1.313.500.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên hai bên thống nhất ông Kh, bà H chuyển nhượng cho ông Th, bà N diện tích đất thửa 233, 234. Tuy nhiên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên ông Th, bà N đưa cho bà H 1.000.000.000 đồng để bà H trả Ngân hàng và lấy sổ ra. Như vậy, tổng số tiền nợ và tiền trả ngân hàng thì ông Th, bà N đã thanh toán cho ông Kh, bà H là 2.313.500.000 đồng. Ngày

05/5/2020 hai bên ra Văn phòng công chứng Ngô Văn Th làm hợp đồng chuyển nhượng và nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa, ngày 19/5/2020 nhận kết quả. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được công chứng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Hợp đồng đã được công chứng ngày 05/5/2020 là trước ngày Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà thụ lý vụ án (13/5/2020). Cấp sơ thẩm cũng đã xác minh ngoài hai thửa đất các bên đang tranh chấp trong vụ án này thì ông Kh và bà H còn đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 1.241m² thuộc các thửa 1012, 1025, 1027 và 1028 tờ bản đồ số 25 thị trấn Đình Văn, Lâm Hà giá trị 500.000.000 đồng, trong khi bà H chỉ có nghĩa vụ trả nợ cho Bà Ng số tiền 444.218.000 đồng. Do đó, không có căn cứ xác định ông Kh, bà H chuyển nhượng đất cho ông Th, bà N để tẩu tán tài sản. Quá trình giải quyết vụ án ông Kh, bà H cũng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, bà N. Các bên đều thừa nhận giá trị quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 180.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng và bên nhận chuyển nhượng đã trả cho bên chuyển nhượng 2.313.500.000 đồng (tiền trả ngân hàng và tiền cho vay). Do đó, buộc bên chuyển nhượng phải thanh toán lại cho bên nhận chuyển nhượng số tiền 113.500.000 đồng.

Đối với kháng cáo của ông Th, bà N yêu cầu được tính lãi của số tiền này theo mức lãi suất 0.83%/tháng, thời gian tính lãi từ ngày 05/4/2020 đến nay là không được chấp nhận. Bởi lẽ, tại phiên tòa sơ thẩm ông Th, bà N không yêu cầu tính lãi. Như đã phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Th, bà N. Tiếp tục duy trì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa 233, 234 tờ bản đồ số 73, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà. Buộc ông Khoa, bà H phải thanh toán cho ông Th, bà N số tiền 113.500.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2020 về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Theo quy định tại khoản 4, Điều 133 Bộ luật tố tụng dân sự quy định *“Trường hợp áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời quy định tại khoản 10 và khoản 11 Điều 114 của Bộ luật này thì chỉ được phong tỏa tài khoản, tài sản có giá trị tương đương với nghĩa vụ tài sản mà người bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có nghĩa vụ phải thực hiện”*. Như vậy, vợ chồng ông Kh, bà H chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho Bà Ng số tiền 444.218.000 đồng nhưng lại bị phong tỏa tài sản có giá trị

2.200.000.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông Th, bà N có yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã phong tỏa diện tích đất 112m², thuộc thửa 233 và diện tích 95m² thuộc thửa 234, đều thuộc tờ bản đồ địa chính số 73, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại tổ dân phố Gia Thạnh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CL 623386 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/02/2018, được điều chỉnh chuyển nhượng cho bà Hồ Thị H, sinh năm 1966, CMND 250280383, địa chỉ: Tổ dân phố Sơn Hà, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng ngày 04/4/2018.

Bà Đào Thu N được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng đã gửi vào tài khoản phong tỏa theo giấy nộp tiền ngày 19/5/2020 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lâm Hà (Theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2020/QĐ/-BPBĐ ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà).

Bà Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải trả cho Bà Ng số tiền gốc và lãi là 3.176.000.000 đồng, Tòa án chỉ buộc bà H trả cho Bà Ng số tiền 444.218.000 đồng nhưng phần quyết định của bản án lại không tuyên bác một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Ng đối với số tiền 2.731.782.000 đồng là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của Bà Ng, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Th, bà N. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Th, bà N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (đã ứng chi và quyết toán xong).

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Ng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Ông Th, bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Cụ thể:

Bà Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận: $72.000.000\text{đồng} + (2.731.782.000\text{đồng} - 2.000.000.000) \times 2\% = 86.635.000\text{đồng}$. Bà H phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Bà Ng. Ông Kh, bà H phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Th, bà N. Bà H có đơn xin

giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn, xét đơn hợp lệ nên giảm 50% án phí dân sự sơ thẩm cho bà H. Như vậy, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Bà Ng $[20.000.000đ + (444.218.000đ - 400.000.000đ) \times 4\%]$: $2 = 10.884.000đ$. Bà H, ông Kh phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Th, bà N $113.500.000đ \times 5\% = 5.675.000đ$. Bà H phải chịu là 1.418.750 đồng. Ông Kh phải chịu 2.837.500 đồng án phí. Tổng cộng, bà H phải chịu $10.884.000đ + 1.418.750đ = 12.302.750đ$ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Th, bà N tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng 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 phí, án phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thu N. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh, sửa bản án sơ thẩm. Xử.

1. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Thu N về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản*” với bà Hồ Thị H đối với số tiền 2.731.782.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thu N về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản*”. Buộc bà Hồ Thị H phải trả cho bà Đào Thu N số tiền gốc là 400.000.000đồng, lãi là 44.218.000đồng, tổng cộng là 444.218.000đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh về việc “*Yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa ông bà với vợ chồng ông Kh, bà H. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký giữa ông Lê Văn Kh, bà Hồ Thị H và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh, đối với diện tích đất 112m² thuộc thửa 233 và diện tích 95m² thuộc thửa 234 tờ bản đồ địa chính số 73, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, cùng tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại tổ dân phố Gia Thạnh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được công chứng tại phòng công chứng Ngô Văn Th ngày 05/5/2020, số công chứng 1275, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Kh, bà H và vợ chồng ông Th, bà N được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc vợ chồng ông Lê Văn Kh, bà Hồ Thị H trả cho ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh số tiền gốc là 113.500.000 đồng (*Một trăm mười ba triệu năm trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà phong tỏa diện tích đất 112m², thuộc thửa 233 và diện tích 95m² thuộc thửa 234, tờ bản đồ địa chính số 73, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại tổ dân phố Gia Thạnh, thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CL 623386 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 05/02/2018, đứng tên ông Lê Văn T, bà Lương Thị Qu, đã được điều chỉnh tại mục IV chuyển nhượng toàn bộ diện tích 207m² cho bà Hồ Thị H.

Bà Đào Thu N được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng đã gửi vào tài khoản phong tỏa theo giấy nộp tiền ngày 19/5/2020 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lâm Hà (Theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2020/QĐ-BPBD ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà).

4. Về án phí:

Buộc bà Đào Thu N phải chịu 86.635.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 40.100.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0007397 ngày 13/5/2020, 17.322.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0014865 ngày 03/11/2020 và 300.000 theo biên lai thu số AA/2016/0015285 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Bà Ng còn phải nộp 29.213.000 đồng án phí.

Buộc bà Hồ Thị H phải chịu 12.302.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Lê Văn Kh phải chịu 2.837.500 đồng án phí án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Th, bà Vũ Thị Nh số tiền 39.435.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0007596 ngày 27/7/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2016/0015796 ngày 14/5/2021 và 300.000

đồng theo biên lai thu số AA/2016/0015282 ngày 19/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh LD;
- TAND TP. Đà Lạt (02);
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự (06);
- Lưu AV – HS (02).

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

(Đã ký)

Vũ Thị Nguyệt