

Bản án số: 57/2020/DS-PT

Ngày 11 - 6 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
thuê và vay tài sản.

**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: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phước Minh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê và vay tài sản*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 74/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện LH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2020/QĐ-PT ngày 04/3/2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 343/TB-TA ngày 04/5/2020; Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 421/TB-TA ngày 05/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn T, sinh năm: 1958.

Bà Phi Thị S, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Thôn MD, xã HĐ, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1977.

Bà Thiên Thị M, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Thôn VQ, xã HĐ, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M – Bị đơn.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S thì:

Liên quan đến việc ông Th, bà M vay tiền của vợ chồng ông, bà như sau: Ngày 23/9/2011 vợ chồng ông Th, bà M có vay của vợ chồng ông, bà số tiền 56.800.000đ, thỏa thuận lãi 1,5%/01 tháng, hạn đến 23/9/2013 trả hết nợ.

Ngày 23/9/2012, vợ chồng ông Th, bà M có vay thêm của vợ chồng vợ chồng ông, bà số tiền 21.150.000đ, hai bên viết giấy tay với nhau, thỏa thuận lãi 1,5%/01 tháng, hạn đến 23/10/2012 trả hết nợ. Tổng cộng ông Th, bà M đã vay của vợ chồng ông, bà số tiền 77.950.000đ.

Quá trình vay tiền của vợ chồng ông, bà, đến hạn nhưng ông Th, bà M không trả nợ. Đến khoảng tháng 02/2014, vợ chồng ông, bà có nhận của ông Th, bà M 01 mái hiên làm bằng sắt trị giá 10.000.000đ và hai bên thống nhất cân trừ giá trị mái hiên vào tiền lãi.

Nay, liên quan đến số tiền vay thì vợ chồng ông, bà yêu cầu ông Th, bà M phải trả cho vợ chồng ông, bà số tiền nợ gốc là 77.950.000đ. Ngoài ra vợ chồng ông, bà không yêu cầu gì thêm.

Liên quan đến vấn đề vợ chồng ông Th, bà M thuê đất và nhà của ông T, bà S, cụ thể như sau: Ngày 16/9/2011, vợ chồng ông Th, bà M có sang nhượng cho vợ chồng ông, bà căn nhà và diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ số 3 xã HĐ với giá 85.000.000đ, khi thỏa thuận sang nhượng, hai bên có viết giấy với nhau và sau đó lập hợp đồng sang nhượng có công chứng và đã hoàn tất thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật, giấy chứng nhận QSDĐ đã điều chỉnh sang tên quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Doãn T và vợ chồng ông, bà cũng đã thanh toán hết tiền cho ông Th, bà M. Sau khi sang nhượng nhà cho vợ chồng ông, bà thì ông Th, bà M có nhu cầu sử dụng nhà này để ở nên vợ chồng ông, bà ký hợp đồng thuê nhà với Thắng, bà M số 01.2010/KĐ ngày 01/10/2012, hạn đến ngày 20/12/2013 ông Th, bà M sẽ hoàn trả tài sản thuê cho vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn thuê nhà đất, vợ chồng ông, bà đã đòi nhiều lần nhưng vợ chồng ông Th, bà M vẫn không trả cho vợ chồng ông, bà.

Nay vợ chồng T, bà S yêu cầu vợ chồng ông Th, bà M phải trả cho vợ chồng ông, bà diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ số 03 xã HĐ cùng căn nhà xây trên đất. Đối với giếng đào trên đất và hệ thống bồn nước nóng, lạnh nếu không thể tháo dỡ được thì vợ chồng ông T, bà S đồng ý nhận tài sản và thanh toán lại giá trị tương ứng theo kết quả định giá cho ông Th, bà M.

Theo lời trình bày của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M thì:

Vợ chồng ông, bà có vay tiền của ông T, bà S, nhưng nội dung ông T trình bày như trên là không đúng mà sự việc cụ thể như sau:

Ngày 15/9/2011, vợ chồng ông, bà có vay của ông T, bà S số tiền 60.000.000đ, ông T, bà S tính trước tiền lãi 01 năm và chốt số tiền cả gốc và lãi thành số tiền nợ là 85.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc trả nợ, vợ chồng ông, bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 107, tờ bản đồ 03 xã HĐ của vợ chồng ông, bà cho ông T, bà S quản lý. Sang ngày hôm sau ông T, bà S đề nghị vợ chồng ông, bà đến văn phòng công chứng sang tên quyền sử dụng đất 350m² thửa 107 tờ bản đồ 03 xã HĐ cho ông T, bà S. Vợ chồng ông T, bà S nói với vợ chồng ông, bà lập hợp đồng để đảm bảo với nhau, nếu không trả được nợ thì ông, bà mới làm thủ tục sang tên. Do vợ chồng ông, bà không hiểu biết nên đã cùng lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất này cho ông T, bà S, hợp đồng sang nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn MA số 135 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/9/2011. Sau đó, ông T, bà S yêu cầu vợ chồng ông, bà ký hợp đồng thuê nhà đất này để tiếp tục ở. Do vậy, ngày 11/10/2012 vợ chồng ông, bà có ký hợp đồng thuê nhà với ông T, thỏa thuận thời hạn thuê đến 20/12/2013. Vợ chồng ông, bà không biết ông T, bà S lấy hợp đồng chuyển nhượng có công chứng để làm thủ tục sang nhượng cho ông, bà diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ số 3 xã HĐ luôn mà đến năm 2018 khi hai bên tranh chấp tại UBND xã HĐ thì vợ chồng ông, bà mới biết giấy chứng nhận QSDĐ đã được điều chỉnh sang tên ông T.

Trong quá trình vay tiền 60.000.000đ, do chưa trả được nợ nên sau đó ông T có tính tiền lãi và viết thành giấy vay tiền với vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông, bà xác định, vợ chồng ông, bà có ký giấy biên nhận vay tiền của ông T, bà S ngày 23/9/2012 dương lịch, xác nhận nội dung có vay của ông T, bà S số tiền 21.150.000đ. Nhưng thực chất số tiền 21.150.000đ là ông T tính tiền lãi từ số tiền vay 60.000.000đ trước đó.

Đối với giấy vay tiền ngày 23/9/2011 thì thực chất vợ chồng ông, bà có vay của ông T, bà S 01 tấn cà phê nhân khô loại robusta tương ứng số tiền 40.000.000đ. Ông T, bà S tính cả gốc và lãi của khoản vay cà phê này và yêu cầu vợ chồng ông, bà ký giấy vay số tiền 56.800.000đ, thỏa thuận lãi 1,5% 01 tháng, hạn đến ngày 23/9/2013 sẽ trả nợ. Sau đó, vợ chồng ông, bà có trả được cho ông T, bà S 10 tấn phân bón vi sinh quy ra thành số tiền 40.000.000đ để cần trừ vào khoản nợ này. Số phân bón ông T, bà S đã nhận đủ và có viết giấy xác nhận nhận số tiền 40.000.000đ của vợ chồng ông, bà ngày 15/6/2013.

Ngoài ra, sau khi vay tiền của ông T, bà S thì vợ chồng ông, bà có trả cho ông T, bà S số tiền 12.000.000đ và 01 mái hiên bằng sắt tương đương giá trị là 10.000.000đ. Đối với số tiền trả cho ông T 12.000.000đ thì ông T viết giấy vay với vợ chồng ông, bà ngày 06/6/2012 mà không viết giấy nhận tiền. Sau đó ông T, bà S có viết giấy ngày 23/9/2012 ghi nhận đã trả cho vợ chồng ông, bà số tiền 12.000.000đ, giấy này ông Th đã ký ghi họ tên là đúng, nhưng do ông T, bà S cho rằng tiền 12.000.000đ là tính vào tiền lãi, ép ông Th ký giấy này thì mới cho vợ

chồng ông, bà tiếp tục ở nhà. Do thiếu hiểu biết nên ông Th đã ký giấy ngày 23/9/2012.

Nay ông T, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông, bà phải trả cho ông T, bà S tài sản thuê là diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ số 3 xã HĐ cùng căn nhà, công trình phụ trên đất và số tiền vay còn nợ là 77.950.000đ thì vợ chồng ông, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S mà ông Th, bà M xác định có nợ ông T, bà S và đồng ý trả cho ông T, bà S số tiền nợ gốc từ ngày 15/9/2011 (ngày viết giấy sang nhượng đất) là 60.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật đến nay trừ đi các khoản đã trả tương ứng số tiền 22.000.000đ. Vợ chồng ông Th, bà M, yêu cầu vợ chồng ông T, bà S phải thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ 03 xã HĐ cùng tài sản trên đất cho vợ chồng ông, bà.

Đối với 01 tấn cà phê vợ chồng ông, bà vay đã trả bằng 10 tấn phân vi sinh là đã xong, ông Th, bà M không có ý kiến gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 74/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện LH. Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M phải trả cho ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S số tiền nợ vay là 77.950.000đ (*Bảy mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*); đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M phải tháo dỡ, di dời hệ thống bồn nước và toàn bộ vật dụng trong nhà, giao trả cho ông T, bà S tài sản thuê là căn nhà xây cùng công trình phụ, giếng khoan trên diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ số 03 xã HĐ, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S thanh toán giá trị giếng khoan cho ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M tương ứng số tiền là 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*).

Ngoài ra, Tòa án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 11/12/2019, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn ông Nguyễn Doãn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M, sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 74/2019/DS-ST

ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện LH theo hướng miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc vợ chồng ông T, bà S cho rằng năm 2011, 2012 vợ chồng ông Th, bà M có vay tiền của vợ chồng ông bà nhiều lần tổng cộng là 77.950.000đ. Trong quá trình vay thì vợ chồng ông Th, bà M mới trả được 01 mái hiên bằng sắt tương ứng giá trị là 10.000.000đ được cản trừ vào tiền lãi nhưng đến nay vợ chồng ông Th, bà M vẫn chưa trả tiền nợ vay cho ông, bà.

Ngoài ra, ngày 16/9/2011, vợ chồng ông Th, bà M có sang nhượng cho vợ chồng ông, bà căn nhà và diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ số 3 xã HĐ, huyện LH với giá 85.000.000đ. Hai bên đã hoàn tất thủ tục sang nhượng theo quy định. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh sang tên ông T. Sau khi sang nhượng nhà và đất thì vợ chồng ông Th, bà M có ký với ông T hợp đồng số 01.2010/KĐ ngày 01/10/2012 thỏa thuận thuê lại đất và nhà đã sang nhượng để ở, hạn đến ngày 20/12/2013 vợ chồng ông Th, bà M sẽ hoàn trả tài sản thuê cho vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn thuê nhà đất, vợ chồng ông, bà đã yêu cầu nhiều lần nhưng vợ chồng ông Th, bà M vẫn không giao trả.

Còn vợ chồng ông Th, bà M cho rằng: Vợ chồng ông, bà chỉ vay vợ chồng ông T, bà S số tiền 60.000.000đ, sau đó các bên có viết giấy chót nợ lãi và gốc trên số tiền vay 60.000.000đ thành số tiền 85.000.000đ và thỏa thuận viết giấy, lập hợp đồng sang nhượng đất để làm tin với nhau. Do vậy vợ chồng ông Th, bà M đã lập hợp đồng sang nhượng cho vợ chồng ông T, bà S diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ số 03 tại xã HĐ, huyện LH và có ký hợp đồng thuê lại nhà đất này với vợ chồng ông T, bà S để ở. Tuy nhiên, ông T tự ý lấy hợp đồng công chứng để hoàn tất thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất điều chỉnh sang tên ông T. Nay vợ chồng ông T, bà S yêu cầu vợ chồng ông, bà trả số tiền nợ vay là 77.950.000đ và trả tài sản thuê là diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ số 03 cùng căn nhà xây trên đất thì vợ chồng ông, bà không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê và vay tài sản*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M thì thấy rằng:

Liên quan đến các khoản vay tranh chấp thì theo vợ chồng ông T, bà S cho rằng, ngày 23/9/2011 vợ chồng ông Th, bà M có vay của vợ chồng ông, bà số tiền 56.800.000đ và ngày 23/9/2012, vợ chồng ông Th, bà M có vay thêm của vợ chồng ông, bà số tiền 21.150.000đ. Cả hai lần vay số tiền trên thì hai bên đều có viết giấy vay với nhau, thỏa thuận lãi 1,5%/01 tháng, hạn đến 23/10/2012 trả hết nợ. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông Th, bà M vẫn không trả nợ mặc dù vợ chồng ông T, bà S đã đòi nhiều lần. Do vậy vợ chồng ông T, bà S khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Th, bà M phải trả số tiền nợ vay. Còn vợ chồng ông Th, bà M xác định chỉ có vay của ông vợ chồng T, bà S số tiền 60.000.000đ

vào ngày 15/9/2011. Vợ chồng ông T, bà S tính trước tiền lãi 01 năm và chốt số tiền cả gốc và lãi thành số tiền nợ là 85.000.000đ. Để đảm bảo cho việc trả nợ, vợ chồng ông, bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 107, tờ bản đồ 03 tại xã HĐ, huyện LH của vợ chồng ông, bà cho vợ chồng ông T, bà S quản lý. Sang ngày hôm sau vợ chồng ông T, bà S đề nghị vợ chồng ông, bà đến Văn phòng công chứng sang tên quyền sử dụng đất 350m² thửa 107, tờ bản đồ 03 tại xã HĐ, huyện LH cho vợ chồng ông T, bà S. Vợ chồng ông T, bà S nói với vợ chồng ông, bà lập hợp đồng để đảm bảo với nhau, nếu không trả được nợ thì ông, bà mới làm thủ tục sang tên. Do đó vợ chồng ông, bà đã lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông T, bà S, hợp đồng sang nhượng đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn MA ngày 16/9/2011.

Như vậy, theo vợ chồng ông Th, bà M trình bày thì số tiền vợ chồng ông, bà vay của vợ chồng ông T, bà S có liên quan đến thỏa thuận sang nhượng đất và tài sản trên đất. Nhưng theo nội dung vợ chồng ông T, bà S trình bày tổng số tiền vợ chồng ông Th, bà M vay của vợ chồng ông, bà là 77.950.000đ hoàn toàn không liên quan đến tiền thỏa thuận nhận sang nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Th, bà M.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, vợ chồng ông Th, bà M thừa nhận có ký “Giấy biên nhận vay tiền” ngày 23/9/2012, theo đó thể hiện nội dung vợ chồng ông Th, bà M có vay của vợ chồng ông T, bà S số tiền 21.150.000đ và có ký “Giấy vay tiền” ngày 23/9/2011 thể hiện có vay của vợ chồng ông T, bà S số tiền 56.800.000đ. Cả 02 giấy này đều có nội dung thỏa thuận lãi là 1,5%/01 tháng, hạn đến ngày 23/10/2012 trả hết nợ.

Hơn nữa, vợ chồng ông Th, bà M xác định nội dung ghi bằng bút viết tay trên hai giấy này đều do bà M tự viết ra. Mặc dù theo vợ chồng ông Th, bà M cho rằng giấy vay tiền ngày 23/9/2011 thể hiện vợ chồng ông, bà có vay của vợ chồng ông T, bà S số tiền 56.800.000đ là do vợ chồng ông Th, bà M có vay của vợ chồng Tuyên, bà S 01 tấn cà phê nhân khô loại robusta tương ứng số tiền 40.000.000đ. Vợ chồng ông T, bà S tính cả gốc và lãi của khoản vay cà phê này và yêu cầu vợ chồng ông, bà ký giấy vay số tiền 56.800.000đ, thỏa thuận lãi 1,5% 01 tháng, hạn đến ngày 23/9/2013 sẽ trả nợ. Tuy nhiên, nội dung giấy vay tiền ngày 23/9/2011 không thể hiện việc chốt nợ từ khoản vay cà phê như vợ chồng ông Th, bà M trình bày.

Trong khi đó, vợ chồng ông T, bà S xác định, ngày 15/6/2013 vợ chồng ông Th, bà M có vay của vợ chồng ông, bà 01 tấn cà phê nhân khô robusta tương ứng số tiền 40.000.000đ, hai bên có viết giấy và không thỏa thuận lãi. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông Th, bà M đã trả cho vợ chồng ông, bà 10 tấn phân bón vi sinh để cản trừ hết khoản nợ 01 tấn cà phê. Đồng thời, vợ chồng ông Th, bà M cũng thừa nhận việc vay 01 tấn cà phê nhân khô loại robusta của vợ chồng ông T, bà S sau đó đã trả 10 tấn phân bón vi sinh để cản trừ khoản nợ này như ông T trình bày là đúng. Sự xác nhận của hai bên liên quan đến khoản vay và trả đối với 01 tấn cà phê là phù hợp với giấy ghi xác nhận trả số nợ 40.000.000đ ngày 15/6/2013 (Bút lục 105).

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông Th, bà M có vay của vợ chồng ông T, bà S số tiền 56.800.000đ theo “Giấy vay tiền” ngày 23/9/2011 là có căn cứ.

Đối với “Giấy biên nhận vay tiền” ngày 23/9/2012, thể hiện nội dung vợ chồng ông Th, bà M có vay của vợ chồng ông T, bà S số tiền 21.150.000đ. Số tiền này vợ chồng ông T, bà S xác định là tiền vợ chồng ông Th, bà M vay của vợ chồng ông, bà; còn vợ chồng ông Th, bà M lại cho rằng, vợ chồng ông, bà vay của vợ chồng ông T, bà S số tiền 60.000.000đ từ ngày 15/9/2011, do chưa trả được nợ nên ông T có tính tiền lãi và viết thành giấy biên nhận vay tiền với vợ chồng ông, bà ngày 23/9/2012. Vợ chồng ông Th, bà M cho rằng số tiền vay theo giấy biên nhận vay tiền ngày 23/9/2012 thực chất là tiền lãi của khoản vay 60.000.000đ. Qua xem xét thì thấy rằng: Cũng theo vợ chồng ông Th, bà M trình bày thì khi vợ chồng ông, bà vay vợ chồng ông T, bà S số tiền 60.000.000đ vào ngày 15/9/2011 thì vợ chồng ông T, bà S đã tính trước tiền lãi một năm và cộng cả gốc và lãi thành số tiền nợ 85.000.000đ để yêu cầu vợ chồng ông, bà lập hợp đồng sang nhượng diện tích đất thửa 107, tờ bản đồ 03 tại xã HĐ, huyện LH cho vợ chồng ông T, bà S. Do vậy, nếu vợ chồng ông T, bà S lại tiếp tục tính lãi suất của số tiền vay 60.000.000đ để ghi thành giấy biên nhận vay tiền ngày 23/9/2012 thể hiện số tiền lãi vợ chồng ông Th, bà M nợ vợ chồng ông T, bà S 21.150.000đ trong thời gian đã được tính lãi để cộng vào số tiền 85.000.000đ thỏa thuận sang nhượng nhà đất như vợ chồng ông Th, bà M đã trình bày là hoàn toàn mâu thuẫn. Trong khi đó, vợ chồng ông Th, bà M thừa nhận có ký giấy biên nhận vay tiền ngày 23/9/2012 và chữ viết trên giấy này đều do bà M tự viết, nội dung giấy biên nhận vay tiền ngày 23/9/2012 không thể hiện đây là khoản nợ lãi trên số tiền nợ vay 60.000.000đ được chốt lại mà chỉ thể hiện vợ chồng ông Th, bà M có vay của vợ chồng ông T, bà S số tiền 21.150.000đ. Nội dung vợ chồng ông Th, bà M trình bày là mâu thuẫn và không có căn cứ; còn vợ chồng ông T, bà S xác định đây là khoản tiền nợ vợ chồng ông Th, bà M đã vay của vợ chồng ông, bà và hai bên đã viết giấy vay với nhau. Do vậy, qua phân tích, đánh giá chứng cứ, lời khai của các bên đương sự thì có cơ sở xác định vợ chồng ông Th, bà M có vay của ông T, bà S số tiền 21.150.000đ theo “Giấy biên nhận vay tiền” ngày 23/9/2012.

Theo nội dung thỏa thuận tại “Giấy biên nhận vay tiền” ngày 23/9/2012 và “Giấy vay tiền” ngày 23/9/2011 đều thể hiện vợ chồng ông Th, bà M vay tiền của vợ chồng ông T, bà S với lãi suất là 1,5%/01 tháng và hạn đến ngày 23/10/2012 trả hết nợ. Quá trình vay tiền thì vợ chồng ông Th, bà M và vợ chồng ông T, bà S cùng thừa nhận vợ chồng ông Th, bà M có trả cho vợ chồng ông T, bà S một mái hiên bằng sắt tương ứng giá trị là 10.000.000đ để cân trừ vào khoản nợ lãi. Vợ chồng ông Th, bà M không xác định được thời điểm vợ chồng ông, bà trả mái hiên để cân trừ trả nợ cho vợ chồng ông T, bà S; còn vợ chồng ông T, bà S xác định vợ chồng ông, bà nhận mái hiên của vợ chồng ông Th, bà M để cân trừ trả nợ vào tháng 02/2014 nên cần căn cứ vào thời điểm theo sự xác nhận của vợ chồng ông T, bà S để làm cơ sở xem xét.

Xét thấy, quá trình thực hiện giao dịch vay tiền, các bên thỏa thuận lãi suất 1,5%/01 tháng là vượt quá mức lãi suất theo quy định tại Điều 476 Bộ luật dân sự

năm 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm điều chỉnh mức lãi vay phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm giao dịch là 1,125%/01 tháng là có căn cứ.

Mức lãi vay của khoản vay 56.800.000đ x 1,125%/01 tháng x 27 tháng (từ ngày 23/9/2011 đến tháng 02/2014 tính tròn là 27 tháng) = 17.253.000đ; ngoài ra, còn khoản tiền lãi của khoản vay 21.150.000đ vào ngày 23/9/2012. Như vậy, khoản tiền lãi vay trên tổng số tiền nợ vay gốc 77.950.000đ tính đến tháng 02/2014 cao hơn số tiền 10.000.000đ. Do đó, việc vợ chồng ông T, bà S nhận mái hiên trị giá 10.000.000đ để căn trừ vào số tiền khoản nợ lãi là phù hợp.

Đối với khoản tiền 12.000.000đ vợ chồng ông Th, bà M cho rằng vợ chồng ông, bà đã trả cho vợ chồng ông T, bà S sau khi vay số tiền 60.000.000đ nhưng vợ chồng ông Th, bà M không có chứng cứ chứng minh. Trong khi đó vợ chồng ông T, bà S cho rằng, ngày 06/6/2012 vợ chồng ông, bà có vay của vợ chồng ông Th, bà M số tiền 12.000.000đ. Khi vay có viết giấy với nhau. Đến ngày 23/9/2012, thì vợ chồng ông, bà đã trả đủ số tiền 12.000.000đ cho vợ chồng ông Th, bà M, hai bên có viết giấy và vợ chồng ông Th xác nhận đã nhận đủ số tiền 12.000.000đ. Vợ chồng ông T, bà S xác định, số tiền vợ chồng ông, bà vay vợ chồng ông Th, bà M 12.000.000đ không liên quan đến nội dung tranh chấp trong vụ án này. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, vợ chồng ông Th, bà M xác định ông Th có ký giấy ngày 23/9/2012 (Bút lục 63) thể hiện “*Vợ chồng anh chị ST đã trả vợ chồng tôi là Nguyễn Văn Th là 12.000.000. (Mười hai triệu đồng chẵn.*”. Mặc dù, vợ chồng ông Th, bà M cho rằng, đối với số tiền trả cho vợ chồng ông T, bà S 12.000.000đ thì ông T viết giấy vay với vợ chồng ông, bà ngày 06/6/2012 mà không viết giấy nhận tiền. Sau đó vợ chồng ông T, bà S có viết giấy ngày 23/9/2012 ghi nhận đã trả cho vợ chồng ông, bà số tiền 12.000.000đ, giấy này ông Th đã ký ghi họ tên là đúng, nhưng do vợ chồng ông T, bà S cho rằng số tiền 12.000.000đ là tính vào tiền lãi, ép ông Th ký giấy này thì mới cho vợ chồng ông Th, bà M tiếp tục ở nhà. Do thiếu hiểu biết nên ông Th đã ký giấy ngày 23/9/2012. Tuy nhiên, tại thời điểm ông Th ký giấy nhận số tiền 12.000.000đ ngày 23/9/2012 với ông T thì ông Th hoàn toàn đủ năng lực hành vi dân sự để nhận thức việc bản thân xác lập giao dịch với người khác thì phải chịu trách nhiệm pháp lý về hành vi giao dịch của mình. Ông Th cho rằng ông T ép ông ký nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do vậy, có cơ sở xác định, số tiền 12.000.000đ vợ chồng ông T, bà S vay của vợ chồng ông Th, bà M và đã trả xong, không liên quan đến khoản vay trong tổng số tiền là 77.950.000đ là có căn cứ.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, đến nay vợ chồng ông Th, bà M có nợ vợ chồng ông T, bà S số tiền vay gốc là 77.950.000đ nên vợ chồng ông T, bà S yêu cầu vợ chồng ông Th, bà M phải trả cho vợ chồng ông, bà số tiền nợ 77.950.000đ là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với việc vợ chồng ông T, bà S yêu cầu vợ chồng ông Th, bà M phải trả lại diện tích đất thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 03 tại xã HĐ, huyện LH cùng căn nhà xây trên đất theo hợp đồng thuê nhà được hai bên giao kết vào ngày 01/10/2012. Qua xem xét thấy rằng, nguồn gốc thửa đất nêu trên là của vợ chồng ông Th, bà M nhưng sau đó các bên đã lập hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng

đất này cho vợ chồng ông T, bà S, hợp đồng sang nhượng đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn MA ngày 16/9/2011 và ông T đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, điều chỉnh biến động sang tên ông T theo quy định. Việc vợ chồng ông Th, bà M cho rằng việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là để đảm bảo cho khoản vay nợ trước đó và do vợ chồng ông không hiểu biết nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với nhau nhưng vợ chồng ông Th, bà M không có chứng cứ, chứng minh.

Hơn nữa, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông Th, bà M có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đã được Văn phòng công chứng Nguyễn MA công chứng, chứng thực, nên vợ chồng ông Th, bà M phải chịu trách nhiệm về giao dịch mình đã thực hiện. Mặc dù vợ chồng ông Th, bà M cho rằng không chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông T, bà S nhưng vợ chồng ông, bà lại xác định có ký hợp đồng thuê nhà với vợ chồng ông T, bà S theo hợp đồng số 01.2010/KĐ ngày 01/10/2012 là hoàn toàn mâu thuẫn.

Mặt khác, quá trình vợ chồng ông T, bà S yêu cầu vợ chồng ông Th, bà M giao trả lại nhà đất cho thuê cũng đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã HĐ hòa giải, động viên các bên thì vợ chồng ông Th, bà M thống nhất đến ngày 26/12/2018 sẽ dọn vật dụng trong nhà và bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông T, bà S nhưng đến ngày 26/12/2018, đoàn làm việc do UBND xã HĐ đến thực địa chứng kiến việc bàn giao tài sản giữa hai bên thì vợ chồng ông Th, bà M không thực hiện và có hành vi hủy bỏ các giấy tờ liên quan đến giao dịch giữa hai bên, trong đó có các bản chính “Giấy biên nhận vay tiền” ngày 23/9/2012”, “Giấy vay tiền” ngày 23/9/2011 và Biên bản hòa giải của Hội đồng hòa giải xã HĐ (Bút lục 38, 39, 62). Theo nội dung làm việc tại UBND xã HĐ thì vợ chồng ông Th, bà M yêu cầu vợ chồng ông T, bà S phải trả số tiền 22.000.000đ (trong đó giá trị mái hiên là 10.000.000đ và số tiền 12.000.000đ) thì vợ chồng ông Th, bà M mới đồng ý trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông T, bà S nhưng ông T không đồng ý. Qua phân tích như trên thì số tiền 12.000.000đ không liên quan đến nội dung tranh chấp mà đây là số tiền vợ chồng ông T, bà S đã vay của vợ chồng ông Th, bà M và đã trả xong; còn mái hiên bằng sắt trị giá 10.000.000đ đã cần trừ vào tiền lãi của khoản vay 77.950.000đ. Do vậy, vợ chồng ông Th, bà M yêu cầu vợ chồng ông T, bà S phải trả số tiền 22.000.000đ mới đồng ý trả lại nhà thuê là không có cơ sở chấp nhận.

Xét về hình thức hợp đồng thuê nhà số 01.2010/KĐ ngày 01/10/2012 thì thấy rằng, vợ chồng ông Th, bà M thỏa thuận thuê của ông T căn nhà xây rộng 8m lợp tôn, cửa sắt, thời hạn thuê là đến ngày 20/12/2013 sẽ trả lại nhà. Mặc dù là hợp đồng xác định tài sản thuê là nhà đất nhưng các bên không thực hiện công chứng, chứng thực là không đảm bảo giá trị pháp lý của hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật.

Hơn nữa, đến nay thời hạn thuê đã hết. Do đó, vợ chồng ông T, bà S yêu cầu vợ chồng ông Th, bà M phải trả lại nhà đất đã thuê là có cơ sở chấp nhận.

Qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm thì thấy rằng quá trình sử dụng căn nhà thuê của vợ chồng

ông T, bà S trên thửa đất 107 tờ bản đồ 03, tại xã HĐ thì vợ chồng ông Th, bà M có lắp hệ thống bồn nước nóng, lạnh năng lượng mặt trời và có khoan thêm giếng. Đối với hệ thống bồn nước có thể tháo dỡ, di dời được; đồng thời ông T xác định các vật dụng trong nhà là của vợ chồng ông Th, bà M. Do vậy, cần buộc vợ chồng ông Th, bà M tháo dỡ hệ thống bồn nước, di dời toàn bộ vật dụng để trả lại hiện trạng tài sản và giao trả lại cho vợ chồng ông T, bà S căn nhà xây trên diện tích đất thửa 107, tờ bản đồ 03 xã HĐ, huyện LH bao gồm cả giếng khoan; buộc vợ chồng ông T, bà S phải thanh toán cho ông Th, bà M giá trị giếng khoan là 8.000.000đ là có căn cứ.

Đối với việc Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng cho rằng ông Nguyễn Doãn T, sinh năm 1958, đến nay đã hơn 60 tuổi nên cần miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông T thì thấy rằng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số: 326/2014/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 về hồ sơ đề nghị miễn, giảm tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án thì: *“Người đề nghị được miễn, giảm tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, án phí, lệ phí Tòa án thuộc trường hợp quy định tại Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết này phải, có đơn đề nghị nộp cho Tòa án có thẩm quyền kèm theo các tài liệu, chứng cứ chứng minh thuộc trường hợp được miễn, giảm”*. Với quy định trên thì hiện nay ông T đã hơn 60 tuổi nhưng ông T không có đơn đề nghị miễn án phí theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Với phân tích trên, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào toàn bộ kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền 1.000.000đ đồng là có căn cứ.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M không được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 - Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2014/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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M. Xử:

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 74/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện LH về việc *“Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê và vay*

tài sản” giữa nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M.

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S.

1.1- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S số tiền nợ vay là 77.950.000đ (*Bảy mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*); đồng thời, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M phải tháo dỡ, di dời hệ thống bồn nước và toàn bộ vật dụng trong nhà, giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S tài sản thuê là căn nhà xây cùng công trình phụ, giếng khoan trên diện tích đất thửa 107 tờ bản đồ số 03 xã HĐ, huyện LH, tỉnh Lâm Đồng.

1.2- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S thanh toán giá trị giếng khoan cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M tương ứng số tiền là 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*).

2- Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*).

3- Về án phí sơ thẩm:

3.1- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M phải chịu 4.197.500đ (*Bốn triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

3.2- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Doãn T, bà Phi Thị S phải chịu 400.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.248.500đ (*Hai triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001068 ngày 25/03/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH. Hoàn trả cho vợ chồng ông T, bà S 1.848.500đ (*Một triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

4- Về án phí phúc thẩm: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Thiên Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007107 ngày 20/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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;
- TAND H. LH;
- CCTHADS H. LH;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

(Đã ký)

Đỗ Mạnh Hùng

