TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TỊNH BIÊN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/DS-ST
Ngày: 05/01/ 2018
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng cho thuê đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TỊNH BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Tòng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thanh Hoàng;

2. Bà Nguyễn Thị Minh Chuyên.

- Thư ký phiên toà: Ông Võ Thanh Hùng, Thư ký Toà án nhân dân huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Phong, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2017, về*: "tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng thuê đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2017/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị N, sinh năm 1970; cư trú: tổ 4, ấp H, xã Đ, huyện CP, tỉnh An Giang;

2. Đồng bị đơn: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1977 và bà Huỳnh Thị Tố U, sinh năm: 1978; cùng cư trú: Tổ 08, ấp T, xã TL, huyện TB, tỉnh An Giang.

Bà Đào Thị N, ông Nguyễn Hồng T và bà Huỳnh Thị Tố U có mặt tại phiên tòa;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2013 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đào Thị N trình bày: Bà và ông Nguyễn Hồng T và bà Huỳnh Thị Tố U là chổ quen biết, nên ngày 27/9/2016 (âl), bà U đến nhà bà có hỏi vay số tiền 450.000.000 đồng, với lãi

suất 2%/tháng, đóng lãi cho bà N được tháng đầu tiên (tháng 10/2016 âl) rồi ngưng. Khi vay, bà Huỳnh Thị Tố U đã làm biên nhận cho bà đề ngày 27/9/2016. Đến ngày 10/12/2016 âl, bà U hỏi vay thêm số tiền 400.000.000 đồng với lãi suất 2%/tháng, bà U đã hứa trong vòng một tuần sẽ trả cho bà toàn bộ số tiền của hai lần vay. Tuy nhiên, bà U không trả, ngày 20/12/2016 (âl), bà U hỏi vay thêm số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng và hứa với bà N tết âm lịch năm 2017 sẽ trả toàn bộ số vốn và lãi của các lần vay là 1.050.000.000 đồng.

Để đảm bảo các khoảng vay, bà U đã làm các biên nhận đề ngày 27/9/2016 (dương lịch), ngày 10/12/2016 (dương lịch), ngày 20/12/2016 (dương lịch) và bà U đã đưa cho bà N hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số B0 900123, loại đất ở tại nông thôn với diện tích 168,8 m^2 được ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp ngày 14/6/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 139933, loại đất ở tại nông thôn với diện tích 174.7 m^2 , được Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp ngày 03/02/2006 cho ông T và bà U đứng tên sử dụng.

Trong thời gian vay, bà U đã trả dần cho bà được 162.000.000 đồng và nợ lại tổng số tiền 888.000.000 đồng. Bà U là người trực tiếp hỏi vay và nhận tiền vay từ bà.

Ngoài ra, ngày 28/7/2016 (dương lịch) bà có cho ông T và bà U thuê 150.000 m^2 đất nông nghiệp, tọa lạc tại xã C, huyện T, tỉnh An Giang để trồng lúa với giá 2.000.000/1.000m^2 /01 năm 03 vụ, với số tiền thuê là 300.000.000 đồng, đến ngày 28/7/2017 (dương lịch) là kết thúc việc thuê đất, ông T và bà U đã trả đủ cho bà N số tiền đã thuê. Vợ chồng T – U đã canh tác được 02 vụ. Sau đó, ông T, bà U đã cho người khác thuê lại 01 vụ, bà N đã lấy tiền thuê 01 vụ 51.000.000 đồng trừ vào số tiền vốn gốc bà U, ông T còn nợ. Tổng cộng ông T, bà U đã trả được 213.000.000 đồng, còn nợ lại 837.000.000. Do nhiều lần bà U hứa trả nhưng không trả, nên bà Đào Thị N yêu cầu bà Huỳnh Thị Tố U và ông Nguyễn Hồng T trả số tiền còn nợ là 837.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất. Đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa bà và ông Nguyễn Hồng T, bà Huỳnh Thị Tố U.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Đào Thị N rút lại yêu cầu hủy hợp đồng cho thuê đất giữa bà và ông T, bà U. Do Hợp đồng đã kết thúc và các bên đã thực hiện xong.

Theo biên bản ghi lời khai đề ngày 03/8/2017, bà Huỳnh Thị Tố U trình bày: Bà U thừa nhận, do bà và bà N quen biết, nên bà có vay của bà N nhiều lần tiền như bà N trình bày, về số tiền vay, thời gian vay, lãi suất. Khi vay, bà và bà N chỉ thỏa thuận miệng và bà U làm biên nhận nhận tiền của những lần vay. Để đảm bảo cho những khoản vay, bà U đưa cho bà N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B0 900123, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 168,8 m^2 được ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp ngày 14/6/2013 và

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 139933, loại đất ở tại nông thôn với diện tích 174.7 m^2 , được Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp ngày 03/02/2006. Cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do bà và ông Nguyễn Hồng T đứng tên. Nhưng không có lập hợp đồng thế chấp. Bà là người hỏi vay và nhận tiền vay từ bà N, ông T hoàn toàn không biết việc vay tiền này.

Ngoài ra, ngày 28/7/2016 (dương lịch) bà U và ông T có thuê 150.000 m^2 đất nông nghiệp, tọa lạc tại xã C, huyện T, tỉnh An Giang để trồng lúa với giá 2.000.000/1.000m^2 /01 năm 03 vụ, với số tiền thuê là 300.000.000 đồng, đến ngày 28/7/2017 (dương lịch) là kết thúc thời hạn thuê đất. Bà U và ông T đã trả đủ tiền thuê cho bà N. Tuy nhiên, bà và ông Tươi canh tác được 02 vụ, nhưng do ông T bệnh nên bà và ông T cho người khác thuê lại để lấy tiền trị bệnh, nhưng bà N không đồng ý và đã lấy tiền bà U, ông T cho người khác thuê là 51.000.000 đồng để trừ vào số nợ của số tiền vay là 888.000.000 đồng. Bà U thừa nhận bà còn nợ bà N số tiền 837.000.000 đồng. Nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn, nên bà không có khả năng trả.

Đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà U, ông T, bà N đã chấm dứt nên bà không có ý kiến với việc rút lại yêu cầu của bà N.

Theo biên bản ghi lời khai ngày 20/6/2017, cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Hồng T khai nhận: Việc vợ ông(U) và bà N vay mượn tiền như thế nào ông không biết và cũng không nghe bà U nói. Đến khi bà N đến nhà đòi nợ thì ông mới biết, nhưng không biết vợ ông (U) nợ bà N bao nhiêu tiền. Ông thừa nhận, ông có thuê 150.000m^2 đất nông nghiệp tọa lạc tại xã C, huyện T, tỉnh An Giang để trồng lúa với giá 2.000.000/1.000m^2 /01 năm 03 vụ, với số tiền thuê là 300.000.000 đồng, nhưng ông chỉ canh tác đất được 02 vụ, nhưng do bị bệnh nên 01 vụ còn lại ông cho người khác thuê và bà N đã lấy tiền cho thuê là 51.000.000 đồng. Ông không có ý kiến, cũng như không có yêu cầu gì với vụ án và cũng không liên quan đến việc vợ ông vay tiền của bà N.

Đối với hợp đồng thuê đất giữa ông, bà U và bà N đã hết hạn thuê và đã chấm dứt nên ông không có ý kiến với việc bà Đào Thị N rút lại yêu cầu hủy hợp đồng. Đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và vợ ông, hiện do bà N đang giữ, ông T có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành do đồng bị đơn vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Tịnh Biên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án như sau:

- Về tố tụng:

+ Thẩm phán: Chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên còn kéo dài, quá thời hạn chuẩn bị xét xử.

+ Hội đồng xét xử: Đảm bảo đúng quy định của pháp luật gồm một thẩm phán, hai Hội thẩm nhân dân;

+ Người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

- Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N, buộc bà Huỳnh Thị Tố U trả cho bà Đào Thị N số tiền còn nợ là 837.000.000 đồng. Đối với việc bà N yêu cầu ông Nguyễn Hồng cùng liên đới trả nợ cho bà là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, do bà Đào Thị N xin rút yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng cho thuê đất với vợ chồng ông T, bà U nên cần xem xét đình chỉ. Đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà U do bà U đưa cho bà N giữ, không có sự đồng ý của ông T và ông T có yêu cầu xem xét theo quy định của pháp luật, nên cần xem xét buộc bà N có nghĩa vụ trả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà U.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Đào Thị N yêu cầu bà Huỳnh Thị Tố U và ông Nguyễn Hồng T trả cho bà số nợ còn lại của nhiều lần vay là 837.000.000 đồng và hủy hợp đồng cho thuê đất diện tích 150.000 m^2 đất nông nghiệp, tọa lạc tại xã C, huyện T, tỉnh An Giang với ông Nguyễn Hồng T và bà Huỳnh Thị Tố U. Xét đây là tranh chấp về quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng đồng dân sự vay tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Tịnh Biên theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về vốn vay: Xét bà Đào Thị N yêu cầu bà Huỳnh Thị Tố U và ông Nguyễn Hồng T trả cho bà tổng số tiền vốn gốc còn nợ của nhiều lần vay là 837.000.000 đồng theo các biên nhận nợ đề ngày 27/9/2016 (dương lịch), ngày 10/12/2016 (dương lịch), ngày 20/12/2016 (dương lịch).

Bà Huỳnh Thị Tố U cũng thừa nhận, bà có vay và nợ bà Đào Thị N số tiền vốn gốc 837.000.000 đồng như bà N yêu cầu. Tuy nhiên, bà là người hỏi vay và nhận tiền vay từ bà N, ông Nguyễn Hồng T không có biết việc bà vay tiền từ bà N. Theo đó, ông Nguyễn Hồng T cũng có lời khai, ông hoàn toàn không biết việc vợ ông (U) vay tiền của bà Đào Thị N, đến khi bà N lại nhà đòi thì ông mới biết.

Ngoài ra, bà Đào Thị N cũng thừa nhận, bà Huỳnh Thị Tố U là người hỏi vay và nhận tiền vay từ bà, ông Nguyễn Hồng T không có lần nào hỏi và nhận tiền vay từ bà, thể hiện ở các biên nhận nợ chỉ có chữ ký của bà Huỳnh Thị Tố U. Do đó có căn cứ cho việc bà Huỳnh Thị Tố U nợ bà Đào Thị N 837.000.000 đồng.

[2.2] Về lãi suất, bà N không yêu cầu lãi suất. Do đó, Tòa án không xem xét giải quyết.

[2.3] Đối với việc bà N yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất giữa bà và ông Nguyễn Hồng T, bà Huỳnh Thị Tố U các bên đã thực hiện xong. Đồng thời tại phiên tòa bà N có ý kiến rút yêu cầu, nên đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[2.4] Việc bà U khi vay tiền của bà Nhạn đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B0 900123, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 168,8m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 139933, thửa đất số 70, tờ bản số 08, diện tích 174,7 m^2 đều tọa lạc tại ấp Tân Thành, xã Tân Lập, huyện Tịnh Biên được Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho ông T, bà U nhưng không lập hợp đồng thế chấp theo quy định và không có ý kiến của ông T. Đồng thời, ông T yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật, nên buộc bà Đào Thị N trả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà U và ông T.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Bà Huỳnh Thị Tố U có trách nhiệm trả nợ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án năm 2016.

[3.2] Bà Đào Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà Đào Thị N tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 471, Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị N.

Buộc bà Huỳnh Thị Tố U có trách nhiệm trả cho bà Đào Thị N số tiền vốn là 837.000.000 đồng (tám trăm ba mươi bảy triệu đồng).

Buộc bà Đào Thị N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hồng T và bà Huỳnh Thị Tố U giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B0 900123, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 168,8m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 139933, thửa đất số 70, tờ bản số 08, diện tích 174,7 m^2 được Ủy ban nhân dân huyện Tịnh Biên cấp cho ông T, bà U (giấy bìa đỏ).

Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà Đào Thị N và ông Nguyễn Hồng T, bà Huỳnh Thị Tố U.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị Tố U phải chịu 37.110.000 đồng (ba mươi bảy triệu một trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đào Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà N số tiền 29.250.000 đồng (Hai mươi chín triệu, hai trăm, năm chục nghìn triệu đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số TU/2015/0015562 ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tịnh Biên.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà Đào Thị N, ông Nguyễn Hồng T, bà Huỳnh Thị Tố U có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:
- VKS nhân dân H. Tịnh Biên (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang(1);
- Thi hành án DS H. Tịnh Biên(1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thanh Tòng