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

Bản án số: 163/2019/DS-ST
Ngày: 07-10-2019
V/v Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thế Văn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Chào

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn

-Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang là Kiểm sát viên

Trong ngày 07 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2012/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2012 về việc Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2017/QĐST-DS ngày 05/9/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Trung T, sinh năm 1970 nơi cư trú: Số 1107/1, tổ 51, khóm Tây Khánh 7, Phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bạch X, sinh năm 1960 nơi cư trú: Số 35D, khóm Đông An 5, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang theo giấy ủy quyền lập ngày 15/9/2017, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Mai X1, sinh năm 1960 nơi cư trú: ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1965 nơi cư trú: Tổ 06, Khóm Hòa Hưng, thị trấn Nhà Bàng, huyện Tịnh Biên, tỉnh An Giang theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 18/9/2017, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng: Ông Nguyễn Huỳnh P, sinh năm 1972 – Chuyên viên Phòng quản lý rũi ro - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát

triển Việt Nam – Chi nhánh An Giang theo quyết định về việc ủy quyền lại số 631/QĐ-BIDV ngày 26/9/2019 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh An Giang, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 7 năm 2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/3/2017 và lời khai của nguyên đơn ông Trần Trung T trình bày: Bà Lê Thị Mai X1 có vay của ông số tiền 2.300.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 10/9/2011, giấy nhận nợ ngày 10/9/2011, giấy nhận nợ ngày 15/01/2012, giấy nhận nợ ngày 20/02/2012 với lãi suất 3%/tháng. Bà X1 có cam kết chuyển nhượng cho ông 03 thửa đất và giao ông giữ bản chính giấy chứng minh nhân dân và hộ khẩu bà X1. Ông nhiều lần yêu cầu nhưng bà X1 cố tình không trả vốn và lãi cho ông. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà X1 trả tiền vốn vay 2.3000.000.000 đồng, tiền lãi với lãi suất 20%/năm tạm tính đến ngày 10/3/2017 là 2.278.000.000 đồng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất bà X1 cam kết với ông.

Tờ khai ngày 10/8/2012 bị đơn bà Lê Thị Mai X1 trình bày: Năm 2011 thông qua giới thiệu của bà Ngô Thị Thu Hương, bà có hỏi vay của ông T 330.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, dự kiến thời gian vay khoảng 01 tuần với lãi suất 30%/tháng. Ông T có yêu cầu bà phải ký vào 4-5 biểu mẫu in sẵn nhưng chừa trống nội dung, ông T có giải thích tiền cho vay là phần hùn của nhiều người, trong đó có vài vị lãnh đạo ở tỉnh nên phải có giấy tờ làm tin, còn nội dung ông hứa sẽ ghi thực tế. Vì tin tưởng nên bà có ký tên và lăn tay vào các tờ giấy này. Khi ký tên và lăn tay khoảng 03 giờ chiều, đến sáng hôm sau ông T đưa tiền cho bà và có bà H cùng mang tiền đi trả thì cán bộ ngân hàng cho rằng thời hạn vay mới 03 tháng nếu trả thì không vay lại được nên bà không trả tiền cho ngân hàng. Và trong ngày đó, bà mang tiền trả lại ông T, bà có đòi lại những mẫu giấy đã ký tên thì ông T nói không mang theo, để vài ngày sau ông có đến sẽ trả lại. Khoảng 15 ngày sau, bà cần tiền để trả tiền mua đất cho ông Phụ nên có vay tiền của ông T nhận 05 lần vào tháng 9 và tháng 11 năm 2011 số tiền tổng cộng 345.000.000 đồng. Đến ngày 14/12/2011 bà vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam – Phòng giao dịch Chợ Mới 500.000.000 đồng và trả cho ông T vốn và lãi là 400.000.000 đồng, nơi trả cách ngân hàng khoảng 50m. Bà có yêu cầu ông T trả lại các giấy tờ đã ký tên nhưng ông T nói không mang theo và hứa sẽ hủy bỏ, vì nghỉ tiền đã trả rồi và khi ký tên không ghi nội dung nên bà cũng đồng ý.

Bà có vay của ông T 345.000.000 đồng nhưng đã trả xong vốn và lãi. Các biên nhận, giấy tờ hợp đồng có chữ ký tên của bà là do bà ký khống, không có nội dung. Các giấy này do ông T tự điền, không đúng với thực tế, điều đó chứng minh bà không vay tiền của ông T 2.300.000.000 đồng như thể hiện trên giấy tờ. Còn các giấy tờ thể hiện bà cam kết chuyển nhượng đất và giấy ủy quyền có ký sẵn tên bà là các mẫu bà ký sẵn đã đưa trước đó cho ông T, hoàn toàn không hứa chuyển nhượng và cũng không ủy quyền cho ai khác để làm thủ tục chuyển quyền cho ông T.

Nay bà không đồng ý với các yêu cầu của ông T về trả tiền vay 2.300.000.000 đồng, tiền lãi vay và thực hiện chuyển nhượng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam do ông Nguyễn Huỳnh P trình bày: Phòng giao dịch Chợ Mới trực thuộc Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh An Giang có ký hợp đồng tín dụng số 01/2016/4516040/HĐTD ngày 21/10/2016 với bà Lê Thị Mai X1 với nội cung cho bà X1 vay 1.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán phân bón, thời hạn vay 11 tháng từ ngày 21/10/2016 đến này 21/9/2017. Tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng trong đó có 03 quyền sử dụng đất gồm 2.617,1m^2 thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 30 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03516 do Ủy ban nhân dân huyện Châu cấp ngày 03/10/2011; 317,5m^2 thửa số 6 tờ bản đồ 24 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03007 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp 20/8/2010 và 81m^2 thửa 244 tờ bản đồ số 8 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02498iF do ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp ngày 31/8/2010 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/4516040/HĐBĐ ngày 22/4/2014 đã được công chứng của Văn phòng Công chứng Công Quyền.

Bà X1 không thanh toán tiền vay đúng hạn nên ngân hàng khởi kiện và đã được Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2018 ngày 23/7/2018 đã có hiệu lực pháp luật. Bà X1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tiền vốn 1.000.000.000 đồng và lãi 130.125.000 đồng. Trong trường hợp bà X1 không thanh toán nợ trên thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi 03 quyền sử dụng đất đã thế chấp ngân hàng.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc tính lãi tiền vay 2.278.000.000 đồng, giữ nguyên yêu cầu bà X1 trả tiền vay 2.300.000.000 đồng. Đại diện ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, cho rằng chỉ vay 345.000.000 đồng, đã thanh toán xong vốn và lãi. Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản là 03 quyền sử dụng đất của bà X1 đã thế chấp ngân hàng để cơ quan thi hành án ưu tiên thanh toán cho ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến:

+Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng những quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+Về hướng giải quyết vụ án: Ông T có đơn rút yêu cầu khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của ông T rút yêu cầu tính lãi, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tính lãi tiền vay. Về tiền vay ông Tính khởi kiện yêu cầu bà X1 trả 2.300.000.000 đồng nhưng các chứng cứ thể hiện hai bên có lập hợp đồng vay tài sản ngày 10/9/2011 với số tiền vay

800.000.000 đồng và trong ngày bà X1 ký nhận 800.000.000 đồng nhưng ông T lại đưa ra các biên nhận 900.000.000 đồng ngày 15/01/2012 và 600.000.000 đồng ngày 20/02/2012 cho rằng bà X1 vay thêm 1.400.000.000 đồng nhưng không thể hiện bằng việc bổ sung hợp đồng hoặc hợp đồng mới trong khi hợp đồng vay 800.000.000 đồng thời hạn vay chỉ 03 ngày chưa thanh toán là không phù hợp với thực tế. Còn về phía bà X1, bà cho rằng bà chỉ vay ông T 345.000.000 đồng do bà H giới thiệu vay, bà H có chứng kiến việc nhận tiền và trả tiền vay cho ông T vốn và lãi 400.000.000 đồng. Trong khi đó, bà thừa nhận có ký tên và điểm chỉ vào các giấy tờ và biên nhận do ông T cung cấp, bà không chứng minh được bà chỉ vay ông T 345.000.000 đồng và đã trả đủ tiền nên không có cơ sở xem xét. Do đó, đề nghị buộc bà X1 có nghĩa vụ trả tiền vay cho ông T 800.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền vay, tiền lãi và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn có đơn rút yêu cầu khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về tiền lãi. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả lãi và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án.

[2.1] Ông T yêu cầu bà X1 trả tiền vay 2.300.000.000 đồng theo hợp đồng vay ngày 10/9/2011 và 03 biên nhận ngày 10/9/2011, ngày 15/01/2012, ngày 20/02/2012. Bà X1 thừa nhận có ký tên hợp đồng vay, 03 biên nhận nợ nhưng cho rằng chỉ vay cuả ông T nhận 05 lần số tiền 345.000.000 đồng nhưng đã thanh toán đủ vốn và lãi là 400.000.000 đồng, còn hợp đồng vay và các biên nhận bà có ký vào 4- 5 tờ giấy theo mẫu có sẵn nhưng bỏ trống nội dung, sau khi ký tên ông T viết thêm vào. Bà X1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

[2.2] Ông T và bà X1 có lập hợp đồng vay tài sản ngày 10/9/2011 với nội dung bà X1 vay ông T số tiền 800.000.000 đồng với thời hạn vay 03 ngày, lãi suất 0,25%/ngày, mục đích vay đáo hạn ngân hàng. Trong ngày 10/9/2011 bà X1 ký nhận giấy nhận nợ 800.000.000 đồng. Hết hạn thanh toán 03 ngày, bà X1 không trả tiền nhưng ông T lại tiếp tục cho bà X1 vay thêm theo 02 giấy nhận nợ ngày 15/01/2012 số tiền 900.000 và ngày 20/02/2012 số tiền 600.000.000 đồng. Hợp đồng vay tiền giữa ông T và bà X1 là hợp đồng vay có thời hạn trả tiền rất ngắn, với lãi suất rất cao nhằm tranh thủ trả tiền vay cho ngân hàng. Trong khi đó, tiền vay hai bên thỏa thuận trong hợp đồng vay chỉ là 800.000.000 đồng nhưng số tiền theo các giấy nhận nợ là 2.300.000.000 đồng là lờn hơn rất nhiều so với hợp đồng vay ban đầu. Ông T cho bà X1 vay tiền có lập hợp đồng với các điều khoản cụ thể rõ ràng, bà X1 chưa thanh toán tiền vay trước nhưng ông T cho rằng có cho bà X1 vay thêm hai lần 1.500.000.000 đồng theo hai giấy nhận nợ ngày 15/01/2012 và ngày 20/02/2012 không nói rõ tiền nhận thêm tiền

gì là không phụ hợp với thực tế. Còn về phía bà X1, bà cho rằng chỉ vay ông T 345.000.000 đồng để đáo hạn ngân hàng, bà chứng minh bằng lời khai của người làm chứng bà H có chứng kiến việc bà X1 nhận tiền vay 345.000.000 đồng và đưa trả đủ vốn và lãi nhưng chứng cứ này là chưa đủ cơ sở thuyết phục. Do đó, ông T yêu cầu bà X1 trả vay tiền có cơ sở chấp nhận đối với số tiền vay 800.000.000 đồng theo hợp đồng vay và giấy nhận nợ cùng ngày 10/9/2011; còn giấy nợ ngày 15/01/2012 và ngày 20/02/2012 số tiền 1.500.000.000 đồng là không đủ cơ sở chấp nhận.

Ông T có giữ của bà X1 một bản chính giấy chứng minh nhân dân và bản chính sổ hộ khẩu gia đình bà X1 nhưng bà X1 đã làm lại bản khác, không có yêu cầu ông T trả lại các giấy tờ này nên không xem xét.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có yêu cầu và Tòa án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2012/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2012 phong tỏa 03 quyền sử dụng đất của bà X1 để đảm bảo thi hành án. Sau khi có quyết định trên, bà X1 tiếp tục thế chấp 03 quyền sử dụng đất đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đem thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Việc thế chấp giữa ngân hàng và bà X1 có ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2014/4516040/HĐBĐ ngày 22/10/2014, đã được công chứng và đăng ký biện pháp bảo đảm. Bà X1 không thanh toán tiền vay theo hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới đã giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. Tòa án nhân dân huyện Châu Phú ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của bà X1 gồm 03 quyền sử dụng đất trước khi bà X1 thế chấp cho ngân hàng nhưng Văn phòng đăng ký đất đai lại cho đăng ký biện pháp bảo đảm là không đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, không chấp nhận ý kiến của đại diện ủy quyền của bà X1 cũng như đại diện của ngân hàng là giải tỏa quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05. Ông T yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là có căn cứ nên cần duy trì quyết định này để đảm bảo thi hành án, hủy bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2012/QĐ-BPBĐ ngày 17/7/2012. Ông T được nhận lại tiền bảo đảm 30.000.000 đồng.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà X1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền bị buộc thanh toán.

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 27, Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 471, Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 25 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án,

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trả lãi tiền vay và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trung T về hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Lê Thị Mai X1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Trung T tiền vay 800.000.000 (tám trăm triệu đồng)

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2012/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2012 để đảm bảo thi hành án.

Huỷ bỏ quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2012/QĐ-BPBĐ ngày 17/7/2012. Ông T được nhận lại 30.000.000 đồng tiền bảo đảm theo sổ tiết kiệm có kỳ hạn ngày 17/7/2012 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Châu Phú.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, bà X1 không thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 của số tiền chậm thi hành án.

Bà X1 phải chịu 36.000.000 (ba mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T phải chịu 57.000.000 (năm mươi bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 57.000.000 đồng tiền án phí đã nộp theo hai biên lai thu số 000464 ngày 16/7/2012 và số 0013410 ngày 21/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú. Ông T không còn phảo nộp them án phí.

Các được sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án 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 thoả 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.

Nơi nhận:
- Đương sự
- TAND tỉnh AG;
- VKSND.Châu Phú;
- Chi cục THADS Châu Phú;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ ./.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Thế Văn