

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ L
TỈNH L

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

Bản án số: 07/2024/DS-ST

Ngày 19-9-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng vay tiền
và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ L, TỈNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tòng Thị Tuyết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Chí sung

2. Ông Trần Minh Hải

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Lực - Thư ký Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh L.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L, tỉnh L tham gia phiên tòa:** Bà Phùng Mai Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2024/TLST - DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tiền và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2024/QĐXXST-DS ngày 17/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 21/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh H, sinh năm 1980

Địa chỉ: Phường Hồ N, quận L1, thành phố Hải P; Chỗ ở hiện nay: 9A/64/476 C, phường D, quận L1, thành phố Hải P. Nghề nghiệp: Lao động tự do (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị T – Luật sư Công ty Luật BHL – Đoàn Luật sư thành phố Hà N. Địa chỉ: Số 353 – T - Thanh X – Hà N

Bị đơn:

1. Bà Vũ Lệ H1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Tổ 25, phường Đ, thành phố L, tỉnh L. Nghề nghiệp: Lao động tự do (Vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ 25, phường Đ, thành phố L, tỉnh L. Nghề nghiệp: Lao động tự do (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T: Ông Phạm Đông A, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường Noong B, thành phố Đ, tỉnh Đ (Có mặt).

3. Bà Nguyễn Khánh H2, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 2, phường Đoàn K, thành phố L, tỉnh L. Nghề nghiệp: Lao động

tự do (Có mặt)

4. Ông Trương Văn Th, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 2, phường Đoàn K, thành phố L, tỉnh L. Nghề nghiệp: Nghề nghiệp: Cán bộ (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn Th: Bà Nguyễn Khánh H2, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ 2, phường Đoàn K, thành phố L, tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Lệ H1, Nguyễn Khánh H2: Ông Phạm Đông A, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường Noong B, thành phố Đ, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Tố U, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ 10, phường Thạch B, quận Long B, thành phố Hà N. Nghề nghiệp: Lao động tự do (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà bà Lê Thị Thanh H là nguyên đơn trình bày:

- Ngày 13/9/2022 bà có cho ông Phạm Văn T vay số tiền 2.000.000.000 đồng với lãi suất 0,02%/tháng, để sử dụng vào công việc kinh doanh với thời hạn 90 ngày kể từ ngày vay.

- Ngày 04/11/2022 bà có cho ông Phạm Văn T vay số tiền 800.000.000 đồng với lãi suất 0,02%/tháng, để sử dụng vào công việc kinh doanh với thời hạn 90 ngày kể từ ngày vay.

- Ngày 02/12/2022 bà có cho bà Vũ Lệ H1 vay số tiền 3.000.000.000 đồng với lãi suất 0,02%/tháng, để sử dụng vào công việc kinh doanh với thời hạn 90 ngày kể từ ngày vay.

- Ngày 07/02/2023 bà có cho bà Vũ Lệ H1 vay số tiền 500.000.000 đồng với lãi suất 0,02%/tháng (giấy vay đứng tên bà Nguyễn Thị Tố U – là chị họ con bác ruột của bà Lê Thị Thanh H), để sử dụng vào công việc kinh doanh với thời hạn 90 ngày kể từ ngày vay.

Tổng cộng số tiền bà Vũ Lệ H1 và ông Phạm Văn T vay 4 lần (đều là tiền của bà Lê Thị Thanh H) là: 6.300.000.000 đồng. Số tiền trên đều được giao bà bà H1 và ông Tài và đều viết hợp đồng vay tiền có ký tên người vay, và người làm chứng (bảo lãnh).

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ngày 14/9/2022 tại Văn phòng công chứng Dương Quốc Đại, bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Khánh H2, ông Trương Văn Th và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Thanh H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng: 599, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2022 đối với 4 thửa đất có số thửa là 77, 78, 83, 179 tờ bản đồ 39 với tổng diện tích là 7.114,0m² tại địa chỉ: phường Đ, thành phố L, tỉnh L, loại đất: đất trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BQ 532117 do UBND thành phố

L cấp ngày 19/12/2014 cho người sử dụng đất là bà Nguyễn Khánh H2 và ông Trương Văn Th.

Ngày 15/11/2022 tại Văn phòng công chứng Dương Quốc Đại, bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Thanh H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng: 711, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022 đối với thửa đất số 3 tờ bản đồ 66 với tổng diện tích là 5.707,5m² tại địa chỉ: xã Thèn S, huyện T, tỉnh L, loại đất: đất nương rẫy trồng cây hàng năm khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DH 664170 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/10/2022 cho người sử dụng đất là ông Hoàng Đức Sênh, ngày 11/11/2022 chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T.

Ngày 05/12/2022 tại Văn phòng công chứng Dương Quốc Đ, bên chuyển nhượng là bà Vũ Lệ H1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị Thanh H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng: 742, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/12/2022 đối với 3 thửa đất số có số thửa là 57, 69, 70 tờ bản đồ 39 tại địa chỉ: phường Đ, thành phố L, tỉnh L, loại đất: đất nông nghiệp khác theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DH 664505 do UBND thành phố L cấp ngày 15/9/2022 cho người sử dụng đất là bà Nguyễn Khánh H2 và ông Trương Văn Th. Ngày 29/9/2022 chuyển nhượng cho bà Vũ Lệ H1 và đến ngày 16/11/2022 bà Vũ Lệ H1 góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty TNHH MTV Khánh H2; ngày 05/12/2022 chấm dứt nội dung đăng ký góp vốn.

Sau khi ký các hợp đồng trên, các bên giao hẹn: Khi hết 90 ngày theo các hợp đồng vay tiền trên, nếu ông Tài và bà H1 trả đủ số tiền gốc là 6.300.000.000 đồng thì bà H phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu ông Tài và bà H1 không trả đủ số tiền gốc là 6.300.000.000 đồng thì bà H có quyền yêu cầu bên vay thực hiện ba Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sang tên cho bà Lê Thị Thanh H.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền đã quá thời hạn trả theo thỏa thuận mặc dù đã thúc giục nhiều lần nhưng bên vay không trả. Ngày 28/11/2023 bà Lê Thị Thanh H khởi kiện buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 phải trả cho bà Lê Thị Thanh H số tiền gốc là 6.300.000.000 đồng, trường hợp ông Tài và bà H1 không trả tiền đủ 01 lần thì phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho bà Lê Thị Thanh H theo các nội dung do các bên đã ký kết. Ngày 06/8/2024, bà Lê Thị Thanh H có văn bản đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 phải trả lãi do chậm trả với mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả của từng hợp đồng, tính đến ngày xét xử 19/9/2024 là 1.016.178.082 đồng.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Thanh H cung cấp cho HĐXX 01 bản cam kết (về việc giao nhận tiền, mua bán tài sản) đề ngày 02/12/2022 với nội dung: bà H giao số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà H1 để bà H1 sang nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số: 57, tờ bản đồ số 39 Diện tích 5643,2m²; Thửa đất số 69, Tờ bản đồ 39, Diện tích: 4270,8m²; thửa đất số 70, tờ bản đồ số 39, Diện tích 5508,8m² theo hồ sơ số 004417.CM.001; Đất trồng

cây hàng năm thành đất nông nghiệp khác; Địa chỉ thửa đất Phường Đ, thành phố L, tỉnh L, Đứng tên ông: Trương Văn Th, sinh năm 1972, CCCD số: 036072008760, thường trú tại: Tổ 12, phường Đoàn Kết, thành Phố L, tỉnh L, và bà Nguyễn Khánh H2, sinh năm 1975; CCCD số: 01117500043 thường trú tại: Tổ 12, phường Đoàn Kết, thành phố L, tỉnh L, đã chuyển nhượng cho bà Vũ Lệ H1, sinh năm 1975, số CCCD 001175040698, địa chỉ tổ 25 Phường Đ, thành phố L, tỉnh L theo hồ sơ số 004417.CN.003 (03 thửa đất trên cũng là 03 thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng: 742, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/12/2022 mà bà H1 và bà H đã ký kết). Trong vòng 90 ngày nếu bà H1 không sang nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đối với các thửa đất nêu trên thì bà H1 phải hoàn trả lại 3.000.000.000 đồng cho bà H.

Từ đó, bà Lê Thị Thanh H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1 phải trả cho bà Lê Thị Thanh H số tiền gốc là 3.300.000.000 đồng, số tiền gốc 3.000.000.000 đồng còn lại đối trừ vào việc bà Vũ Lệ H1 phải sang nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đối với các thửa đất theo bản cam kết trên.

Bà H trình bày bà và bà H1 ký bản cam kết trên sau khi ký hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2022 (bà H cho bà H1 vay số tiền 3.000.000.000 đồng).

Ngoài ra tại phiên tòa, bà Lê Thị Thanh H cung cấp cho HĐXX 01 đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 07/4/2023 đối với các thửa đất nêu trên nhưng chưa có xác nhận và ý kiến của cơ quan có thẩm quyền; và 01 biên lai nộp phạt vi phạm hành chính ngày 25/4/2023.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Vũ Lệ H1 khai nhận: Việc vay mượn tiền đúng như lời bà Lê Thị Thanh H khai, tổng số tiền vay là 6.300.000.000 đồng, số tiền vay trên là gia đình ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 đứng ra vay hộ cho bà Nguyễn Khánh H2 để đáo nợ ngân hàng, do bà Nguyễn Khánh H2 nợ xấu không có khả năng vay tiền ở các ngân hàng.

Tuy nhiên sau khi vay thì bà Vũ Lệ H1 và ông Phạm Văn T đã trả được số tiền: 2.192.400.000 đồng, các lần trả tiền đều chuyển qua số tài khoản của bà H1 và bà Nguyễn Thị Tố U. Như vậy số tiền còn phải trả cho bà H chỉ còn 4.107.600.000 đồng. Nay bà Lê Thị Thanh H khởi kiện bà Vũ Lệ H1 xác nhận tiền nợ gốc còn 6.300.000.000 đồng, đề nghị không thực hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng số 711 ngày 15/11/2022 và số 742 ngày 15/12/2022.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Khánh H2 trình bày: Bà thừa nhận số tiền nợ gốc là 6.300.000.000 đồng, số tiền này bà H2 là người có nhu cầu vay để đáo hạn ngân hàng nhưng do nợ xấu bà không vay được tiền ở các ngân hàng nên đã nhờ vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 đứng tên vay tiền của bà Lê Thị Thanh H. Tuy nhiên, hiện nay do hoàn cảnh kinh tế khó khăn bà chưa có điều kiện trả ngay. Đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm trả bà đề nghị bà H tạo điều kiện không tính lãi, bà sẽ cố gắng thu

xếp trả nợ gốc trong thời gian sớm nhất. Đối với yêu cầu thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã công chứng số 599 ngày 14/9/2022 giữa các bên mục đích là để làm tin chứ không chuyển nhượng trên thực tế nên đề nghị không thực hiện việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Lê Thị Thanh H.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ tuy nhiên ông Phạm Văn T không có mặt. Tại Đơn đề nghị ngày 18/9/2024, ông Tài trình bày: ông đề nghị Tòa án giải quyết việc vay nợ giữa ông, bà H1 với bà H theo đơn khởi kiện của bà H. Việc thực hiện hợp đồng công chứng số 711 ngày 15/11/2022 và hợp đồng số 742 ngày 05/12/2022 giữa ông và bà H là hợp đồng giả cách để hợp lý hóa cho hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn với ông và bà H1 nên ông không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ tuy nhiên ông Trương Văn Th không có mặt. Tại Đơn đề nghị ngày 18/9/2024, người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn Th trình bày: ông đề nghị Tòa án giải quyết việc vay nợ giữa ông Tài, bà H1 với bà H theo đơn khởi kiện của bà H. Việc thực hiện hợp đồng công chứng số 599 ngày 14/9/2022 giữa ông Thủy, bà H2 với bà H là hợp đồng giả cách để hợp lý hóa cho hợp đồng vay tiền giữa nguyên đơn với ông Tài và bà H1 nên ông không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Đặng Thị Tâm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa, buộc bị đơn phải trả tiền gốc là 3.300.000.000 đồng và lãi chậm trả và sang tên cho nguyên đơn quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đối với các thửa đất theo bản cam kết ngày 02/12/2022.

Phản trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Lệ H1, bà Nguyễn Khánh H2 và ông Phạm Văn T là ông Phạm Đông A cơ bản thống nhất với ý kiến của các bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tố U trình bày: Trong tổng số tiền ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 đã vay, có giấy vay ngày 07/02/2023 số tiền vay là 500.000.000 đồng, bà U là người đứng tên cho vay, bà Vũ Lệ H1 là người vay, nhưng số tiền đó là của bà Lê Thị Thanh H, nên việc bà H khởi kiện buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 phải trả toàn bộ số tiền vay là 6.300.000.000 đồng cho bà Lê Thị Thanh H là đúng. Ngoài ra, số tiền mà ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 đã chuyển vào số tài khoản của bà là để trả nợ cho giao dịch khác giữa ông An (chồng của bà U) và vợ chồng ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1, không liên quan đến số tiền 6.300.000.000 đồng vay của bà Lê Thị Thanh H. Nếu ông Tài và bà H1 trả tiền vay cho bà H thì phải chuyển trực tiếp vào số tài khoản của bà H hoặc phải thông báo cho bà H biết và được sự nhất trí của bà H thì mới chuyển vào tài khoản của bà U; Việc giao dịch giữa ông An và vợ chồng ông Tài, bà H1 là quan hệ dân sự khác nên bà U không nhất trí với lời khai của bị đơn về việc đã trả cho bà H số tiền như bà H1 đã khai, hơn nữa số tiền đó cũng không đúng với số tiền đã giao dịch qua tài khoản của bà H1.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

Nguyên đơn, các bị đơn Vũ Lệ H1, Nguyễn Khánh H2, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, người đại diện của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 76, 86 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các bị đơn Phạm Văn T, Trương Văn Th chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, khoản 1 Điều 244, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP TANDTC về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và khoản 4 Điều 26 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 án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh H về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh do chậm trả.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh H về việc buộc ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1 phải trả cho bà số tiền gốc là 6.300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm trả với mức lãi suất là 10%/năm, tính đến ngày xét xử là 1.016.178.082 đồng;

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh H về việc trong trường hợp nếu ông Tài và bà H1 không trả đủ số tiền gốc là 6.300.000.000 đồng thì ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1, bà Nguyễn Khánh H2, ông Trương Văn Th phải thực hiện ba Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sang tên cho bà Lê Thị Thanh H.

- Không chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1 phải trả cho bà Lê Thị Thanh H số tiền gốc là 3.300.000.000 đồng và bà Vũ Lệ H1 phải sang nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền đất đối với các thửa đất theo bản cam kết đề ngày 02/12/2022.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đề nghị ghi nhận và giải thích về quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa,

kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Lê Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1 trả lại tiền vay theo các Hợp đồng vay tiền, nếu ông Tài và bà H1 không trả đủ số tiền vay theo các Hợp đồng vay tiền trên thì bà H yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1, bà Nguyễn Khánh H2, ông Trương Văn Th phải thực hiện ba Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sang tên cho bà Lê Thị Thanh H. Ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1, bà Nguyễn Khánh H2, ông Trương Văn Th đều có hộ khẩu thường trú tại thành phố L, tỉnh L, nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh L.

Các bị đơn là bà Vũ Lệ H1, ông Phạm Văn T, ông Trương Văn Th vắng mặt tại phiên tòa. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố và đã có văn bản ủy quyền cho là người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 06/8/2024, bà Lê Thị Thanh H có văn bản đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 phải trả lãi do chậm trả với mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả của từng hợp đồng, tính đến ngày xét xử 19/9/2024 là 1.016.178.082 đồng. Xét thấy việc bổ sung yêu cầu của bà Lê Thị Thanh H không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, do đó cần chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hợp đồng vay tiền

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Trong các ngày 13/9/2022, 04/11/2022, 02/12/2022 và ngày 07/02/2023 nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh H đã giao tổng số tiền 6.300.000.000 đồng cho ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 theo các hợp đồng vay tiền được bên vay ký nhận. Lời khai của các đương sự là phù hợp với nhau, phù hợp với nội dung trong Hợp đồng vay tiền do nguyên đơn cung cấp. Do đó, khẳng định việc ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 nhận đủ số tiền 6.300.000.000 đồng từ bà Lê Thị Thanh H là có thật. 04 hợp đồng vay tiền đều đảm bảo có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 BLDS.

Do vậy bà Lê Thị Thanh H yêu cầu ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 thực hiện nghĩa vụ trả số 6.300.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại các Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh H buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 phải trả cho bà số tiền gốc là 6.300.000.000 đồng.

[2.2] Về lãi suất: trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Thanh H không yêu cầu trả lãi trong hạn và có văn bản đề nghị Tòa án buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 phải trả lãi do chậm trả với mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả của từng hợp đồng, tính đến ngày xét xử là ngày 19/9/2024 là 1.016.178.082 đồng.

Theo các hợp đồng vay tiền, bên vay có thỏa thuận lãi suất trong hạn là 0,02%/tháng, không có thỏa thuận về lãi suất chậm trả. Tuy nhiên do bà H1, ông Tài chậm trả tiền do đó ông bà phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự. Mức lãi suất 10%/năm theo yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc nếu ông Tài và bà H1 không trả đủ số tiền vay theo các Hợp đồng vay tiền trên thì buộc các bị đơn thực hiện theo các nội dung đã thỏa thuận trong các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Số công chứng: 599, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2022; 711, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2022; 742, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/12/2022, Hội đồng xét xử xét thấy các hợp đồng vay tiền đều không có điều khoản về thế chấp tài sản đảm bảo cho các khoản vay; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có điều khoản liên hệ, ràng buộc với nhau liên quan đến nghĩa vụ thanh toán hoặc khấu trừ khoản vay của ông Tài, bà H1 cho bà H. Hơn nữa, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền vay. Việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và coi đây là tài sản đảm bảo cho khoản vay đã không thực hiện đúng quy định về biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với tài sản thế chấp là bất động sản theo quy định của pháp luật do đó không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Đối với việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1 phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc là 3.300.000.000 đồng, số tiền gốc 3.000.000.000 đồng còn lại đối trừ vào việc bà Vũ Lệ H1 phải sang nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đối với các thửa đất theo bản cam kết đề ngày 02/12/2022: Tại phiên tòa, nguyên đơn xuất trình bản cam kết với nội dung bà H giao số tiền 3.000.000.000 đồng cho bà H1 để bà H1 sang nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số: 57, tờ bản số 39 Diện tích 5643,2m²; Thửa đất số 69, Tờ bản đồ 39, Diện tích: 4270,8m²; thửa đất số 70, tờ bản đồ số 39, Diện tích 5508,8m² theo hồ sơ số 004417.CM.001. Xét thấy nội dung Hợp đồng vay tiền ngày 02/12/2022 chỉ ghi nhận việc vay số tiền 3.000.000.000 đồng và nếu ông Tài, bà H1 không trả tiền đúng hạn thì bà H có thể đến nhà ông Tài, bà H1 và nơi ông Tài, bà H1 kinh doanh lấy bất cứ tài sản gì của ông Tài, bà H1 hiện có để san bằng số tiền đã vay, chứ không có nội dung nào đề cập đến vấn đề tài sản đảm bảo là thế chấp quyền sử dụng đất. Theo lời trình bày của nguyên đơn bản cam kết là có sau hợp đồng vay tiền, nội dung của Bản cam kết là việc giao nhận tiền giữa hai bên để bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Như vậy nội dung của bản cam kết không phù hợp với nội dung của hợp đồng vay tiền, do vậy đây là hai mối quan hệ pháp luật khác nhau (một bên là mối quan hệ vay tiền giữa hai bên để sử dụng vào công việc kinh doanh, một bên là mối quan hệ giao nhận tiền giữa hai bên để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất). Như vậy xác định việc bà H thay đổi một phần nội dung yêu cầu

khởi kiện như trên là vượt quá phạm vi khởi kiện, do đó không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Các vấn đề khác:

Đối với phần trình bày của bị đơn là bà Vũ Lệ H1 và bà Nguyễn Khánh H2 về việc đã trả cho bà Lê Thị Thanh H số tiền là 2.192.400.000 đồng, số tiền này được chuyển vào số tài khoản của bà Nguyễn Thị Tố U, tuy nhiên qua lịch sử giao dịch theo số tài khoản của bà Vũ Lệ H1, số tiền giao dịch không đúng số tiền trên. Ngoài tài liệu sao kê tài khoản đã cung cấp cho Tòa án thì bà H1, bà H2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc đã trả số tiền 2.192.400.000 đồng cho bà Lê Thị Thanh H. Hơn nữa, bà H trình bày chưa nhận được tiền do bà H hoặc bà H2 trả. Bà Nguyễn Thị Tố U cho rằng số tiền mà bà Vũ Lệ H1 đã chuyển vào số tài khoản của bà U là để trả nợ cho giao dịch khác giữa ông An (chồng của bà U) và gia đình ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1, không liên quan đến việc trả nợ số tiền 6.300.000.000 đồng của bà Lê Thị Thanh H mà ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 đã vay. Quá trình giải quyết vụ án, bà Vũ Lệ H1 và bà Nguyễn Khánh H2 cũng thừa nhận số nợ gốc chưa trả cho bà Lê Thị Thanh H là 6.300.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án bà Vũ Lệ H1 và bà Nguyễn Khánh H2 đều khai: Số tiền mà ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 vay của bà Lê Thị Thanh H là vay hộ bà Nguyễn Khánh H2 để bà H2 đáo nợ ngân hàng. Tuy nhiên trong các hợp đồng vay tiền đều ghi: “Để sử dụng vào công việc kinh doanh của gia đình”, hơn nữa, nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tố U đều khai, số tiền vay đều chuyển cho ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1. Do đó, việc giao dịch giữa bà Nguyễn Khánh H2 với ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

[4] Về án phí: Bà Lê Thị Thanh H được trả lại tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L; Ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định Điều 147 của Bộ luật tố tụng hình sự và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án .

[5] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố L là có căn cứ, cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 244, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 357, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP TANDTC về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và khoản 4 Điều 26 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 án phí, lệ phí Tòa án, tU xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh H về việc buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 phải trả cho bà số tiền gốc là 6.300.000.000 đồng (*sáu tỷ ba trăm triệu đồng chẵn*);

Chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Lệ H1 trả tiền lãi phát sinh do chậm trả cho bà Lê Thị Thanh H với mức lãi suất là 10%/năm, tính đến ngày xét xử là 1.016.178.082 đồng (*một tỷ không trăm mười sáu triệu một trăm bảy mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng*)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án chưa thi hành được thì bên phải thi hành án còn phải chịu thêm phần lãi suất đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Thanh H về việc trong trường hợp nếu ông Tài và bà H1 không trả đủ số tiền gốc là 6.300.000.000 đồng thì ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1, bà Nguyễn Khánh H2, ông Trương Văn Th phải thực hiện 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sang tên cho bà Lê Thị Thanh H (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 711 ngày 15/11/2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 742 ngày 05/12/2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 599 ngày 14/9/2022).

- Không chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa về việc buộc ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1 phải trả cho bà Lê Thị Thanh H số tiền gốc là 3.300.000.000 đồng (*ba tỷ ba trăm triệu đồng chẵn*) và buộc bà Vũ Lệ H1 phải sang nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền đất cho bà Lê Thị Thanh H các thửa đất theo bản cam kết đề ngày 02/12/2022.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn T, bà Vũ Lệ H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với tổng số tiền (gốc và lãi chậm trả) là 112.000.000 đồng + 0,1% của phần giá trị tài sản tranh chấp vượt quá 4.000.000.000 đồng = 112.000.000 đồng + 3.316.178 đồng = 115.316.178 đồng (*Một trăm mười năm triệu ba trăm mười sáu nghìn một trăm bảy mươi tám đồng*).

- Trả lại cho bà Lê Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.150.000 đồng (*Năm mươi bảy triệu một trăm năm mươi nghìn đồng chẵn*) theo biên lai ký hiệu BLTU/23 số 0000151 ngày 16/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh L.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tU án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật lên Tòa án nhân dân cấp trên.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- TAND tỉnh L;
- VKSND thành phố L;
- Các đương sự;
- Người BVQ&LIHP của nguyên đơn;
- Người ĐDTUQ của bị đơn;
- Chi cục THA thành phố L;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Tòng Thị Tuyết