

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số: 149/2024/DSST

Ngày: 26/12/2024.

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình.

2. Ông Võ Văn Trường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Bích Trăm – Thư ký Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hà - Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án Nhân dân huyện Châu Thành – Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp Phú Xuân, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Minh T, sinh năm 1993 (có mặt), địa chỉ: ấp 5, xã Hoà An, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang. Văn bản uỷ quyền số công chứng 2340, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/11/2024.

- Bị đơn: Ông Đinh Công H, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Đông, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị N, sinh năm 1989. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Đông, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn Võ Minh T trình bày:

Vào ngày 24/6/2018 ông D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 357, tờ bản đồ 04, diện tích 1000m² giá 95.000.000 đồng, ngày 24/5/2019 ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 357, tờ bản đồ 04, diện tích 800m² giá 90.000.000 đồng vị trí đất tại ấp Phú Đông, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Ông D đã giao đủ tiền và chưa nhận đất quản lý sử dụng. Lý do ông D làm hợp đồng viết tay là do tin tưởng ông H nên không có làm hợp đồng ra công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm mua đất ông D có lại xem đất nhưng không có đo đạc. Ông H không có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D xem do ông H nói đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền của ngân hàng. Khi ông H bán đất vợ ông H (bà N) có ký tên vào hợp đồng mua bán ngày 24/6/2018, hợp đồng mua bán ngày 24/5/2019 bà N không có ký tên. Ông D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018, 24/5/2019, yêu cầu ông H và bà N tách giấy chứng quyền sử dụng đất cho ông D. Trường hợp không thực hiện hợp đồng mua bán ông D yêu cầu bà N và ông H trả lại giá trị đất theo định giá của Tòa án.

Tại phiên hoà giải ngày 06/12/2024 đại diện theo uỷ quyền của ông D ông Võ Minh T trình bày: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Ngày 24/6/2018 nguyên đơn cho vay 95.000.000 đồng, ngày 24/5/2019 nguyên đơn cho vay 90.000.000 đồng. Tổng 02 lần cho vay là 185.000.000 đồng. Khi cho vay nguyên đơn và bị đơn thoả thuận lãi suất là 30% trên tháng trên số tiền vay, nay đại diện nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật, kể từ thời điểm cho vay, bị đơn chưa trả lãi và gốc cho nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc là 185.000.000 đồng, lãi suất tính theo quy định pháp luật từ ngày cho vay đến khi xét xử vụ án.

Bị đơn ông Đình Công H trình bày: Năm 2017, ông Hùng có vay ông D 10.000.000 đồng, ông H có đóng lãi nhưng không đóng nổi. Ông H có bỏ địa phương đi khoảng 06 tháng. Ông D vẫn tính lãi, sau đó ông D có kêu ông H về ký hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 với giá 95.000.000 đồng. Vài tháng sau ông H làm công trình nhưng thua lỗ có vay thêm của ông D 20.000.000 đồng, ông H có đóng lời vài tháng nhưng không đóng nổi. Ông D mới kêu ông H viết giấy bán đất cho ông D 800m² đất với giá 90.000.000 đồng, viết giấy để trừ

nợ. Nội dung trong hai hợp đồng mua bán đất ngày 24/5/2019, ngày 24/6/2018 là do ông D đọc cho ông H viết, chữ ký dưới mục người bán là do ông H ký. Chữ ký của bà N trong hợp đồng ngày 24/6/2018 do ông H tự ký và viết Võ Thị N. Hiện tại phần đất tranh chấp đang cho ông T mượn đến tháng 03/2025 thì hết hợp đồng. Trên đất có trồng mít, cóc của ông T trồng. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp do ông H đang giữ bản chính. Ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, không đồng ý trả lại giá trị phần đất theo như thẩm định, định giá.

Tại phiên hoà giải ngày 06/12/2024 bị đơn ông Đinh Công H không thống nhất số tiền vay theo 02 hợp đồng mua bán ngày 24/6/2018 và ngày 24/5/2019. Ông H có vay của ông D tổng số tiền là 30.000.000 đồng chứ không phải 185.000.000 đồng. Khi vay hai bên có thoả thuận lãi suất là 10.000.000 đồng thì đóng một ngày 100.000 đồng, ông Hùng không có giấy tờ chứng minh. Nay ông Đinh Công H không đồng ý trả số tiền 185.000.000 đồng và đóng lãi theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông Đinh Công H không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành trình bày quan điểm: Kể từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn Đinh Công H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thị N phải trả cho nguyên đơn số tiền vốn 185.000.000 đồng, và lãi 223.308.000 đồng, tổng vốn và lãi 408.308.000 đồng. Về án phí dân sự sơ thẩm đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bị đơn giao phần đất theo như hai hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 và ngày 24/5/2019, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 số tiền 95.000.000 đồng, hợp đồng mua bán đất ngày 24/5/2019 số tiền 90.000.000 đồng, là số tiền nguyên

đơn cho bị đơn vay nhưng ghi là hợp đồng mua bán đất. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vay theo hai hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 và ngày 24/5/2019 và trả lãi theo quy định của pháp luật từ thời điểm vay đến ngày xét xử, hủy hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 và ngày 24/5/2019. Do đó căn cứ vào Điều 26, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Bị đơn có nơi cư trú tại ấp Phú Đông, thị trấn Mái Dầm, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, căn cứ Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành và được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về phần nợ vốn: Xét hai hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 và ngày 24/5/2019, nguyên đơn, bị đơn điều thừa nhận đây là số tiền cho vay, không phải là hợp đồng mua bán đất, nhưng khi cho vay ghi là hợp đồng mua bán đất. Khoản vay theo hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 là 95.000.000 đồng, khoản vay theo hợp đồng mua bán đất ngày 24/5/2019 là 90.000.000 đồng, các khoản vay này ông Đinh Công H và bà Võ Thị N điều biết, ông Đinh Công H có ký tên. Ông Đinh Công H cho rằng có nợ nguyên đơn 30.000.000 đồng nhưng ông Đinh Công H không đưa ra được chứng cứ chứng minh và cũng không có ai biết, ai làm chứng cho việc ông Đinh Công H có nợ 30.000.000 đồng. Nội dung trong hai hợp đồng hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 và ngày 24/5/2019 là do ông Đinh Công H viết ra và ký tên. Chứng tỏ ông Đinh Công H có nợ ông Nguyễn Tiến D số tiền nợ vốn tổng là 185.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay ông Đinh Công H và bà Võ Thị N, điều thống nhất số nợ vốn ông Nguyễn Tiến D là 185.000.000 đồng, đồng ý trả số nợ này. Nhưng xin nguyên đơn cho bị đơn không phải trả lãi vì không có khả năng, nguyên đơn không đồng ý.

[3] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền vay 185.000.000 đồng và yêu cầu hủy 02 hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 và ngày 24/5/2019. Xét thấy, ngày 24/6/2018 và ngày 24/5/2019 ông Đinh Công H và ông Nguyễn Tiến D lập hợp đồng mua bán đất nhưng giữa hai bên không có việc bàn giao đất trên thực tế, giấy đất gốc vẫn do ông H giữ. Ông D không biết vị trí đất mua ở đâu nên xác định thực tế nguyên đơn và bị đơn không có mua bán đất nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy 02 hợp đồng mua bán đất.

[4] Về lãi suất khi nguyên đơn cho bị đơn vay có thỏa thuận lãi suất theo quy định pháp luật, bằng cách cho bị đơn thuê lại đất và trả tiền thuê hàng tháng tức là trả lãi. Bị đơn khai lãi tính là 10.000.000 đồng, lãi là 100.000 đồng trên ngày, tức là 3.000.000 đồng trên tháng trên 10.000.000 đồng (là 30% trên tháng trên tổng tiền vay). Nhưng bị đơn không có đóng lãi cho nguyên đơn. Xét lãi

suất giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận là cao so với quy định nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cho phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự. Như vậy lãi suất được tính như sau đối với khoản vay ngày 24/6/2018 là 95.000.000 đồng, lãi suất 1.66% trên tháng, tính đến ngày xét xử 26/12/2024 là 78 tháng 02 ngày, lãi suất tính được là 123.111.000 đồng. Đối với khoản vay ngày 24/5/2019 là 90.000.000 đồng, lãi suất 1.66% trên tháng, tính đến ngày xét xử 26/12/2024 là 67 tháng 02 ngày, lãi suất tính được là 100.197.000 đồng. Tổng lãi suất của hai khoản vay là 223.308.000 đồng. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng có đủ cơ sở buộc ông Đinh Công H và bà Võ Thị N có nghĩa vụ trả nợ cho ông Nguyễn Tiến D số tiền nợ vốn là 185.000.000 đồng và lãi 223.308.000 đồng, tổng vốn và lãi 408.308.000 đồng. Đề nghị của đại diện viện kiểm sát về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo các đương sự thực hiện theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 423, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1/ Buộc bị đơn ông Đinh Công H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thị N có trách nhiệm liên đới phải trả cho nguyên đơn Nguyễn Tiến D, số tiền vay vốn 185.000.000 đồng (một trăm tám mươi lăm triệu đồng) và lãi 223.308.000 đồng (hai trăm hai mươi ba triệu ba trăm lẻ tám ngàn đồng), tổng vốn và lãi 408.308.000 đồng (bốn trăm lẻ tám triệu ba trăm lẻ tám ngàn đồng).

1.2/ 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3/ Tuyên bố hủy hợp đồng mua bán đất ngày 24/6/2018 và ngày 24/5/2019 giữa ông Nguyễn Tiến D và ông Đinh Công H.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn Đinh Công H phải chịu 20.332.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm ba mươi hai ngàn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003097 ngày 10/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí thẩm định nguyên đơn Nguyễn Tiến D tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng nguyên đơn đã nộp 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Nguyên đơn Nguyễn Tiến D được nhận lại chi phí tố tụng 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, nguyên đơn Nguyễn Tiến D đã nhận xong theo biên bản giao nhận ngày 25/11/2024.

3/ Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4/ Trong trường hợp Bản án, Quyết định của Tòa 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHA huyện Châu Thành;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thanh Nhân