

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 148/2023/DS-ST
Ngày: 28-9-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Nữ Thu Hân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Thơ.

2. Bà Bùi Thị Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hoàng Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Mến - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2023/TLST-DS ngày 20/3/2023 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 367/2023/QĐXXST-DS ngày 31/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 283/2023/QĐST-DS ngày 20/9/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà A, Tổ I, Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996; Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 07/3/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị Băng G, sinh năm 1957 – Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số B, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Phan Ngọc H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số nhà G, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Trịnh Thanh T1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Là đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 07/4/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp C, xã M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà L, bà T1, bà G có mặt; ông H1 vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị T có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Thùy L trình bày:

Vào ngày 01/07/2021, bà T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hồng H1 thửa đất số 276, diện tích 508,7m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Khóm A, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp với giá 1.450.000.000 đồng, bà T đã đưa số tiền cọc 700.000.000 đồng, còn lại số tiền 750.000.000 đồng bà T chưa thanh toán, chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

Do không có tiền để thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn lại cho ông H1 nên vào ngày 16/11/2021, bà T có vay của bà H số tiền 950.000.000 đồng, không làm biên nhận vay nhưng có làm giấy thỏa thuận về quyền sử dụng đất và để bảo đảm khoản vay bà T phải chuyển nhượng thửa đất 276 nêu trên cho bà H với giá 950.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận bà H sẽ chuyển khoản trả cho ông H1 số tiền 750.000.000 đồng (số tiền bà T còn nợ lại khi nhận chuyển nhượng của ông H1), bà H đưa bà T số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi có giấy báo thuế bà H sẽ chuyển khoản cho bà T là đủ số tiền 950.000.000 đồng. Và trong thời hạn 06 tháng nếu bà T không chuộc lại hoặc không đóng lãi hàng tháng với lãi suất 2,5%/tháng đối với số tiền 950.000.000 đồng thì bà H được toàn quyền sử dụng thửa đất trên. Sau thời hạn 06 tháng, bà T với bà H có thỏa thuận miệng với nhau là nếu bà T chưa có khả năng để hoàn trả số vốn vay thì tiếp tục đóng lãi với lãi suất 3%/tháng đối với số tiền 950.000.000 đồng cho bà H.

Từ ngày 16/11/2021 đến ngày 16/5/2022, bà T đóng lãi theo mức lãi suất 2,5%/tháng với số tiền lãi là 142.500.000 đồng.

Từ ngày 16/6/2022 đến ngày 16/10/2022, bà T đóng lãi theo mức lãi suất 3%/tháng với số tiền lãi là 142.500.000 đồng. Tổng cộng bà T đóng lãi cho bà H với tổng số tiền là 285.000.000 đồng.

Đến ngày 02/11/2022, bà T có chuyển trả cho bà H số tiền vốn là 100.000.000 đồng.

Tổng số tiền vốn và lãi bà T đã trả cho bà H là 385.000.000 đồng, bà T còn nợ lại số tiền vốn là 565.000.000 đồng. Sau đó bà T có tìm bà H để thỏa thuận trả số tiền vay còn nợ lại và yêu cầu bà H phải thực hiện thủ tục chuyển

tên quyền sử dụng đất thửa đất 276 nêu trên cho bà T nhưng bà H không đồng ý.

Hiện nay phần đất thuộc thửa 276 nêu trên do bà T quản lý, sử dụng. Sau khi phát sinh tranh chấp thì bà H mới làm hàng rào lưới B40.

Theo đơn khởi kiện và tại phiên hòa giải, bà T yêu cầu:

1. Yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T đối với quyền sử dụng đất thửa 276, diện tích 508,7 m² (đo đạc thực tế 506,2 m²), tờ bản đồ số 4, trong phạm vi các mốc A, B, C, D, E, F, G, về A theo sơ đồ đo đạc ngày 03/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tọa lạc Phường F, thành phố C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H ngày 07/12/2021. Yêu cầu bà H di dời hàng rào lưới B40 ra khỏi phần đất tranh chấp.

2. Bà T đồng ý trả cho bà H số tiền đã vay là 606.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 03/11/2022 đến khi xét xử xong theo mức lãi 10%/năm.

Trường hợp không chấp nhận việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì bà T không tranh chấp về cây trồng, đồng ý việc bà H được hưởng toàn bộ cây trồng và bà T không yêu cầu giải quyết số tiền bà T đã vay, bà T không đồng ý trả số tiền 606.000.000 đồng cho bà H.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Võ Thị Băng G và bà Nguyễn Thị Thùy L cùng thống nhất trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền vay là 1.096.014.000 đồng, trong đó tiền gốc 840.612.000 đồng, tiền lãi 255.402.000 đồng theo giấy xác nhận thỏa thuận về quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2021, yêu cầu Tòa án cản trừ phần tiền lãi đã đóng vượt mức lãi suất theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, để thể hiện sự thiện chí, tính trung thực của mình và mong muốn tranh chấp được giải quyết một cách nhanh chóng, hài hòa lợi ích của đôi bên, bà T (có bà L là người đại diện hợp pháp) đồng ý trả cho bà H số tiền 900.000.000 đồng và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà T 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.

Đối với yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T đối với quyền sử dụng đất thửa 276, diện tích đo đạc thực tế 506,2 m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc Phường 6, trong phạm vi các mốc A, B, C, D, E, F, G, về A theo sơ đồ đo đạc ngày 03/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và yêu cầu bà H di dời hàng rào lưới B40 khỏi phần đất này thì bà T đồng ý việc bà H sẽ tự thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T, tự thỏa thuận về tài sản trên đất tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết trong vụ án khác. Do

đó, bà T (có bà L đại diện) xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 276, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo đơn khởi kiện phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Phan Ngọc H có người đại diện hợp pháp là bà Trịnh Thanh T1 trình bày:

Trước đây bà Lê Thị T thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Hồng H1 đối với phần đất thuộc thửa 276 tờ bản đồ số 4, diện tích 508,7m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (không biết thời gian cụ thể), với giá 1.450.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), bà T đã đặt cọc cho ông H1 số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Đến ngày 16/11/2021 là ngày giao số tiền còn lại cho ông H1 theo thỏa thuận để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà T không đủ tiền để giao cho ông H1, vì vậy bà T chuyển nhượng lại phần đất này cho bà H với số tiền 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng), bà H chuyển trả cho ông H1 phần tiền còn lại 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) mà theo thỏa thuận bà T còn phải trả cho ông H1 số tiền này và ông H1 chuyển quyền sử dụng đất cho bà H, bà H giao tiền mặt cho bà T 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Phần còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) khi có giấy báo thuế, bà H sẽ tiếp tục giao cho bà T.

Theo đó, bà T cho rằng việc chuyển nhượng lại phần đất của gia đình ông Nguyễn Hồng H1 cho bà H với số tiền 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng) là quá thấp so với số tiền bà thỏa thuận với gia đình ông Nguyễn Hồng H1. Vì vậy, bà T thỏa thuận với bà H, xem như số tiền trên bà T vay của bà H và đồng ý trả lãi suất cho bà H với mức lãi suất 2,5%/tháng; thời hạn là 06 tháng, nếu trong thời gian này bà T không tiến hành nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất và không trả lãi hàng tháng đầy đủ thì bà H được toàn quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 276, tờ bản đồ số 4 diện tích 508,7m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Đến ngày 01/12/2021 khi có giấy báo thuế, lẽ ra bà H chỉ giao cho bà T 100.000.000 đồng là đúng thỏa thuận, nhưng bà T nói do còn nợ tiền người khác không có khả năng trả nên vay thêm của bà H số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng bà T nhận tiền mặt của bà H là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và bà H trả thay cho bà T số tiền còn lại khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình ông Nguyễn Hồng H1 là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng bà T vay của bà H số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Bà T đã gửi trả lãi cho bà H được 06 tháng. Cụ thể: Ngày 01/01/2022 trả 23.750.000 đồng; ngày 06/02/2022 trả 23.800.000 đồng; tháng 3/2022 trả 23.700.000 đồng; ngày 02/4/2022 trả 23.750.000 đồng; ngày 03/5/2022 trả

24.000.000 đồng và ngày 02/06/2022 trả 24.000.000 đồng. Trong các lần này bà T gửi không đủ tiền lãi cho bà H, bà H có nói với bà T nhưng bà T bảo nhờ con của bà T gửi lãi nên gửi được bao nhiêu thì bà H nhận dần, khi nào bà T chuyển nhượng được phần đất trên thì sẽ tính lại cho bà H.

Đến tháng 6/2022 là đến hạn chuộc lại đất nhưng bà T nói chưa có tiền chuộc nên thương lượng với bà H là trả lãi quá hạn cho bà H với mức lãi suất 3%/tháng và bà T tiếp tục trả lãi cho bà H. Cụ thể: Tháng 7/2022 trả 25.000.000 đồng; tháng 8/2022 trả 25.500.000 đồng và ngày 18/10/2022 trả 25.000.000 đồng (trả lãi cho tháng 9/2022). Tổng cộng tiền lãi bà T trả cho bà H được 218.000.000 đồng.

Đến ngày 02/11/2022 bà T trả cho bà H một phần tiền gốc là 100.000.000 đồng và không đóng lãi cho bà H từ tháng 10/2022. Bà H nhiều lần yêu cầu bà T trả tiền lãi cho bà H, nhưng bà T không trả, bà T có nói với bà H là hết khả năng trả lãi và không chuyển nhượng được phần đất thửa 276 nên giao luôn phần đất này cho bà H. Kể cả con bà T cũng nhắn tin nói với bà H là không có khả năng trả tiền nên giao đất luôn cho bà H nên bà H đã rào lưới B40 đối với phần đất thuộc thửa 276, tờ bản đồ số 4, diện tích 508,7m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/12/2021.

Bà T đã vi phạm thỏa thuận đối với bà H và cũng đã đồng ý giao đất cho bà H nên bà H không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà T theo yêu cầu khởi kiện của bà T

Trong trường hợp, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc bà H phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì bà H tự nguyện di dời hàng rào lưới B40, nếu bà H không di dời xem như từ bỏ quyền sở hữu, giao cho bà T được quyền sở hữu và bà H yêu cầu bà Lê Thị T trả lại bà H số tiền đã vay 1.000.000.000 đồng và trả tiền lãi cho bà H đối với số tiền trên như sau:

Tính từ ngày 16/11/2021 đến 30/11/2021 (0,5 tháng), đối với số tiền gốc 850.000.000 đồng, lãi suất 1,66%/tháng, thành tiền là 4.250.000 đồng.

Tính từ ngày 01/12/2021 đến 02/6/2022 (06 tháng), đối với số tiền gốc 1.000.000.000 đồng, lãi suất 1,66%/tháng, thành tiền là 99.600.000 đồng.

Tính từ 02/6/2022 đến 02/11/2022 (05 tháng), đối với số tiền gốc 1.000.000.000 đồng, áp dụng lãi suất quá hạn 2,5%/tháng, thành tiền là 125.000.000 đồng.

Ngày 02/11/2022 bà T có gửi trả tiền gốc cho bà H 100.000.000 đồng, vì vậy từ 02/11/2022 tạm tính đến ngày 02/8/2023, bà T phải trả lãi cho bà H số tiền lãi là: $900.000.000 \text{ đồng} \times 2,5\% \times 09 \text{ tháng} = 202.500.000 \text{ đồng}$.

Tổng cộng số tiền gốc bà T phải trả cho bà H là 900.000.000 đồng và tiền lãi phải trả cho bà H tạm tính đến ngày 02/8/2023 là 431.350.000 đồng, bà H đã nhận tiền lãi 218.000.000 đồng, còn lại bà T phải trả là 213.350.000

đồng. Tổng cộng gốc và lãi bà T có trách nhiệm trả cho bà H là 1.113.350.000 đồng và tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất 20%/năm trên số tiền gốc 900.000.000 đồng cho đến khi bà T trả xong nợ cho bà H.

Trường hợp không chấp nhận việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì bà H được tiếp tục sử dụng đất, bà H không tranh chấp về cây trồng, bà H được hưởng toàn bộ cây trồng và bà H không yêu cầu giải quyết số tiền bà T đã vay, không yêu cầu bà T phải trả số tiền gốc và lãi 1.113.350.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà Trịnh Thanh T1 đại diện cho bà H trình bày:

Sau khi cân trừ số tiền lãi mà bà H đã nhận vượt mức quy định thì bà H yêu cầu bà Lê Thị T có trách nhiệm trả cho bà H số tiền vay là 1.096.014.000 đồng, trong đó tiền gốc 840.612.000 đồng, tiền lãi 255.402.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 20%/năm trên số tiền nợ gốc theo giấy xác nhận thỏa thuận về quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2021 nhưng thực chất là ngày này bà H cho bà T vay số tiền 950.000.000 đồng. Do đó, bà H đồng ý tự thực hiện việc chuyển nhượng lại cho bà T đối với quyền sử dụng đất đối với thửa 276, diện tích đo đạc thực tế 506,2 m², tờ bản đồ số 4, tọa lạc Phường 6, trong phạm vi các mốc A, B, C, D, E, F, G, về A theo sơ đồ đo đạc ngày 03/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và tự nguyện di dời hàng rào lưới B40 khỏi phần đất này cũng như tự thỏa thuận về tài sản trên phần đất tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết trong vụ án khác. Bà H (có bà Trịnh Thanh T1 đại diện) thống nhất việc phía nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 276, các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, để thể hiện sự thiện chí, mong muốn hòa giải, đảm bảo lợi ích của đôi bên, bà H (có bà Trịnh Thanh T1 là người đại diện hợp pháp) không yêu cầu bà T1 phải trả tổng số tiền 1.096.014.000 đồng mà bà H thống nhất việc bà T1 chỉ phải có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 900.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền lãi từ lúc vi phạm nghĩa vụ, chỉ tính lãi trên số tiền 900.000.000 đồng, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Theo văn bản ý kiến, đơn xin vắng mặt cùng ngày 05/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng H1 trình bày:

Vào ngày 01/7/2021 bà Lê Thị T có nhận chuyển nhượng của ông H1 thửa đất 276, tờ bản đồ số 4, tọa lạc Phường 6, giá chuyển nhượng 1.450.000.000 đồng và đã đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng, trong thời hạn 60 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sẽ trả đủ phần còn lại 750.000.000 đồng khi hợp đồng được công chứng.

Do đã quá thời hạn 60 ngày mà không ký hợp đồng chuyển nhượng và lo mất số tiền cọc nên bà T vay của bà H số tiền 950.000.000 đồng nhằm mục đích có số tiền 750.000.000 đồng để trả cho ông H1, bà T đã nhờ bà H đứng tên quyền sử dụng đất giùm bà T, được sự thống nhất của bà H, bà T nên ông H1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cho bà H và bà T đã trả đủ số tiền 750.000.000 đồng cho ông H1.

Những thỏa thuận khác liên quan đến việc vay mượn của bà T với bà H thì ông H1 không biết, ông H1 chỉ biết là bà T có vay của bà H số tiền 950.000.000 đồng nên việc giải quyết tranh chấp giữa bà T và bà H không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ gì của ông H1. Do đó, ông H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ông H1.

Về tài liệu, chứng cứ: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276, tờ bản đồ số 4; Giấy xác nhận thỏa thuận về quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2021; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc.

Nội dung các đương sự có mặt tại phiên tòa thống nhất được:

Các đương sự thống nhất nội dung được thể hiện tại Giấy xác nhận thỏa thuận về quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2021 có đoạn ghi “bà T chưa chuẩn bị đủ tiền nên chuyển nhượng lại cho bà H với số tiền 950.000.000 đồng để trả tiền cho ông H1 và ông Đ” thực chất không phải là giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà đây giao dịch vay tài sản, số tiền 950.000.000 đồng là tiền của bà H cho bà T vay, thời hạn 06 tháng, lãi suất 2,5%/tháng.

Để thể hiện sự thiện chí, mong muốn hòa giải, đảm bảo lợi ích của đôi bên, bà Lê Thị T (có bà Nguyễn Thị Thùy L là người đại diện hợp pháp và bà Võ Thị Băng G là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp) và bà Phan Ngọc H (có bà Trịnh Thanh T1 là người đại diện hợp pháp) thống nhất thỏa thuận bà Lê Thị T có trách nhiệm trả cho bà Phan Ngọc H số tiền 900.000.000 đồng và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà T 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.

Các bên thống nhất việc bà H có trách nhiệm và sẽ tự nguyện thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất thuộc thửa 276, diện tích 508,7 m² (diện tích đo đạc thực tế 506,2 m²), tờ bản đồ số 4, tọa lạc Phường 6, trong phạm vi các mốc A, B, C, D, E, F, G, về A theo sơ đồ đo đạc ngày 03/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C và tự thỏa thuận về tài sản trên phần đất này. Do đó, các đương sự thống nhất việc nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi về việc yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 276, không còn tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Nội dung các đương sự có mặt tại phiên tòa không thống nhất được:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.405.600 đồng, các đương sự

có mặt tại phiên tòa yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Về án phí: Các đương sự có mặt tại phiên tòa yêu cầu giải quyết theo quy định, không đương sự nào tự nguyện chịu án phí.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị:

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc nguyên đơn bà Lê Thị T có trách nhiệm trả cho bị đơn bà Phan Ngọc H số tiền vay 900.000.000 đồng và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà T 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.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị T về việc bị đơn bà Phan Ngọc H phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 276, diện tích 508,7 m² (diện tích đo đạc thực tế 506,2 m²), tờ bản đồ số 4, tọa lạc Phường 6, trong phạm vi các mốc A, B, C, D, E, F, G, về A theo sơ đồ đo đạc ngày 03/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H ngày 07/12/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện của bà Lê Thị T, đơn khởi kiện phản tố của bà Phan Ngọc H và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản. Đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc Phường F, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Hồng H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt và có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H1 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết:

[2.1] Các đương sự thống nhất thỏa thuận về việc bà Lê Thị T có trách nhiệm trả cho bà Phan Ngọc H số tiền vay 900.000.000 đồng và kể từ ngày có

đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà T 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.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào Giấy xác nhận thỏa thuận về quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2021 và sự thừa nhận của các đương sự thì đây là hợp đồng vay tài sản giữa bên cho vay là bà Phan Ngọc H, bên vay là bà Lê Thị T, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất trong hạn là 2,5%/tháng.

Giao dịch này đủ điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, quá trình thực hiện giao dịch bà T có đóng lãi cho bà H và khi đến hạn bà T không có khả năng trả số tiền gốc nên tiếp tục đóng lãi theo mức lãi suất quá hạn là 3%/tháng và đến ngày 02/11/2022 thì trả được một phần tiền gốc là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên chưa thống nhất về số tiền lãi mà bà T đã đóng và phía nguyên đơn không xác định được số tiền lãi đã đóng vượt quá mức lãi suất, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi trên nợ lãi quá hạn quy định để trừ vào số tiền nợ gốc tại thời điểm trả lãi, còn phía bị đơn xác định sau khi căn trừ số tiền lãi đã nhận vượt quá quy định thì tiền gốc là 840.612.000 đồng, tiền lãi 255.402.000 đồng nên yêu cầu bà Lê Thị T phải trả số tiền 1.096.014.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 20%/năm trên số tiền nợ gốc nhưng không trình bày rõ cách thức tính toán và từng lần căn trừ cụ thể như thế nào. Tại phiên tòa, hai bên đương sự đều có thiện chí hòa giải, đảm bảo hài hòa lợi ích của đôi bên nên thống nhất bà T chỉ phải có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 900.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự và thời điểm tính lãi là kể từ ngày có đơn thi hành án và các bên không trình bày thêm để làm rõ các khoản lãi còn mâu thuẫn. Theo các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự thì thấy, hợp đồng vay tài sản của các bên là hợp vay có thời hạn và có lãi suất, nên các khoản lãi mà bên vay phải chịu gồm có khoản lãi trong kỳ hạn (mức cao nhất là 20%/năm), lãi quá hạn (mức cao nhất là 30%/năm) và lãi của nợ lãi trong hạn chưa trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự (thời điểm hiện tại là 10%/năm). Do đó, khi căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp thì sau khi căn trừ tiền lãi vượt mức lãi suất quy định vào tiền gốc và tính toán phần tiền lãi mà phía bà T đóng không đầy đủ thì tổng số tiền gốc và lãi mà bà T phải có trách nhiệm trả cho bà H là không thấp hơn mức 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền chênh lệch không nhiều và bà T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh trên nợ gốc còn thiếu theo mức lãi suất quá hạn là 30%/năm kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm theo quy định tại Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự và Điều 5, Điều 9, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Vì vậy, thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với quy định pháp luật và mong muốn, thiện chí của họ cũng như đều có lợi cho các bên nên chấp nhận.

[2.2] Về việc nguyên đơn bà Lê Thị T (do bà L đại diện) rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn bà Phan Ngọc H phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 276, diện tích 508,7 m² (diện tích đo đạc thực tế 506,2 m²), tờ bản đồ số 4, tọa lạc Phường 6, trong phạm vi các mốc A, B, C, D, E, F, G, về A theo sơ đồ đo đạc ngày 03/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H ngày 07/12/2021. Bị đơn bà Phan Ngọc H (do bà Trịnh Thanh T1 đại diện) thống nhất với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của phía nguyên đơn, bà H cam kết tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 276, tờ bản đồ số 4 cho bà Lê Thị T. Nếu có tranh chấp phát sinh, các đương sự sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận. Nếu các đương sự có tranh chấp thì có thể khởi kiện trong vụ án khác theo quy định tại Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.405.600 đồng, nguyên đơn phải chịu và nguyên đơn đã nộp tạm ứng đầy đủ nên không phải nộp thêm theo quy định tại khoản 4 Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 5, khoản 8 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 và lệ phí Tòa án.

Bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 đồng.

Bà Phan Ngọc H không phải chịu án phí.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 217, Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 5, khoản 8 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Điều 5, Điều 9, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc nguyên đơn bà Lê Thị T có trách nhiệm trả cho bà Phan Ngọc H số tiền vay 900.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Lê Thị T về việc yêu cầu bà Phan Ngọc H phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 276, diện tích 508,7 m² (diện tích đo đạc thực tế 506,2 m²), tờ bản đồ số 4, tọa lạc Phường 6, trong phạm vi các mốc A, B, C, D, E, F, G, và A theo sơ đồ đo đạc ngày 03/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà H ngày 07/12/2021. Nếu có tranh chấp phát sinh có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.405.600 đồng (bà T đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị T phải chịu 39.000.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 13.600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012048 ngày 16/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, bà T còn phải nộp thêm số tiền 25.400.000 đồng.

Bà Phan Ngọc H không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng phí đã nộp là 22.700.250 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012702 ngày 28/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. Quyền yêu cầu thi hành án: 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 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 ND TPCL;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. .

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

Châu Nữ Thu Hân