

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÀM ĐOI, TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 16/2018/DS-ST
Ngày 21 - 3 - 2018
“V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM ĐOI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Châu Trung Trực

Bà Phạm Thị Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Chí Đệ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đàm Đoi, tỉnh Cà Mau.

Trong các ngày 20 và 21 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Đoi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 266/2017/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà ở và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2018/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Võ Minh Đ, sinh năm 1960;

2. Bà Huỳnh Tú L, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Võ Minh Đ, sinh năm 1960 (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2017)

- Bị đơn: 1. Ông Thạch Giáo L, sinh năm 1970;

2. Bà Võ Thị O, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa ông Đ, ông L, bà O có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2017, ông Võ Minh Đ trình bày: Vào ngày 06/01/2015al (ngày 24/02/2015dl) ông có cho vợ chồng ông Thạch Giáo L và bà Võ Thị O vay số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 1.5%/ tháng, thời hạn vay 12 tháng, khi vay có làm biên nhận nợ, trong thời gian vay ông L và bà O có đóng lãi đến ngày 26/12/2016 thì ngưng cho đến nay. Nên ông Đ khởi kiện yêu cầu ông L và bà O phải trả cho ông Đ số tiền vay 50.000.000 đồng và 7.850.000 đồng tiền lãi tính từ ngày 26/12/2016.

* Tại biên bản hòa giải ngày 19/12/2017 và tại phiên tòa ông Võ Minh Đ trình bày: Ông Đ chỉ yêu cầu ông L và bà O phải có nghĩa vụ trả cho ông số tiền vốn đã vay là 50.000.000 đồng và đối với tiền lãi ông không yêu cầu ông L và bà O phải trả.

* Tại đơn khởi kiện ngày 10/11/2017 ông Võ Minh Đ và bà Huỳnh Tú L trình bày: Vào ngày 12/02/2015 vợ chồng ông Thạch Giáo L và bà Võ Thị O có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở cho vợ chồng ông, bà, diện tích đất chuyển nhượng 73m², thửa số 66, tờ bản đồ số 22, do ông Thạch Giáo L đứng tên quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã Q, huyện Đ với giá chuyển nhượng 550.000.000 đồng, có làm biên nhận tiền và ông L giao cho ông bà 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thạch Giáo L đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 73m², đất tọa lạc tại Chợ C, xã Q, huyện Đ và hợp đồng chuyển nhượng này được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực cùng ngày 12/02/2015. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông, bà có cho vợ chồng ông L, bà O thuê lại toàn bộ căn nhà trên phần đất với giá thuê mỗi tháng bằng 8.250.000 đồng theo hợp đồng về việc thỏa thuận kinh tế (không phải hình thức thế chấp tài sản) lập ngày 12/02/2015, trong thời gian thuê nhà ông L, bà O đóng đến ngày 28/12/2016, từ ngày 28/01/2017 cho đến nay thì vợ chồng ông L, bà O không đóng thêm bất cứ khoản tiền thuê nhà nào cho vợ chồng ông, bà. Nên ông Đ và bà L khởi kiện yêu cầu ông L, bà O phải có nghĩa vụ ký đầy đủ giấy tờ để ông Đ và bà L đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông L và bà O phải trả lại nhà cho ông Đ, bà L theo thỏa thuận trong hợp đồng.

* Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm ông Võ Minh Đ thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án xem xét việc buộc ông L và bà O phải có nghĩa vụ ký tên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực ngày 12/02/2015 và không yêu cầu ông L, bà O trả lại nhà mà ông Đ chỉ yêu cầu ông L và bà O trả lại cho ông Đ và bà L số tiền 550.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 12/02/2015, ngoài ra ông Đ và bà L không yêu cầu gì khác. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thạch Giáo L đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 73m², đất tọa lạc tại Chợ C, xã Q, huyện Đ, ông Đ yêu cầu được tiếp tục duy trì việc quản lý cho đến khi ông L và bà O thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho ông và bà L.

* Bị đơn ông Thạch Giáo L và bà Võ Thị O thống nhất trình bày:

Vào năm 2011, ông bà có vay của ông Đ và bà L số tiền 450.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 450.000 đồng/ngày, trong quá trình vay ông, bà có đóng lãi cho ông Đ đến cuối năm 2014 thì không còn khả năng đóng lãi nữa, để có vốn làm ăn và đóng hạ lãi suất nên vào ngày 12/02/2015 ông, bà thỏa thuận tiếp với ông Đ là giao bằng khoán đất do ông Thạch Giáo L đứng tên diện tích đất 73m², đất tọa lạc tại Chợ C, xã Q, huyện Đ để vay thêm số tiền 150.000.000 đồng, lần đầu ông bà nhận của ông Đ 100.000.000 đồng, lần thứ hai nhận tiếp 50.000.000 đồng, có làm biên nhận. Như vậy, tổng các lần ông, bà đã vay của ông Đ và bà L số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất 300.000 đồng/ngày và ông bà đã đóng lãi cho đến cuối năm 2016 ăl, khi đóng lãi các bên không làm biên nhận.

Nay ông, bà thừa nhận có vay của ông Đ và bà L tổng số tiền vốn là 600.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền này cho ông Đ và bà L; đối với lãi suất ông bà đã trả cho ông Đ và bà L từ ngày 12/02/2015 cho đến ngày 27/01/2017, yêu cầu Tòa án tính lại theo quy định của pháp luật và ông bà thống nhất duy trì việc ông Đ có quyền quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thạch Giáo L đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 73m², đất tọa lạc tại ấp C, xã Q cho đến khi ông, bà trả xong khoản tiền vay cho ông Đ và bà L. Ngoài ra ông bà không có ý kiến gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đối với yêu cầu của ông Đ về số tiền vốn vay 50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Đ xác định vào ngày 06/01/2015 ăl, ông L và bà O có vay của ông Đ số tiền 50.000.000 đồng, có làm biên nhận được ông L và bà O thừa nhận và đồng ý trả cho ông Đ. Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Đ yêu cầu ông L và bà O có nghĩa vụ trả cho ông Đ 50.000.000 đồng là có căn cứ được chấp nhận.

[2] Đối với yêu cầu của ông Đức và bà Lan về số tiền 550.000.000 đồng:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và bà L với ông L và bà O được thiết lập ngày 12/02/2015 trên tinh thần tự nguyện, được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Q chứng thực, là thực tế có xảy ra.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thấy rằng: Về hình thức hợp đồng lập bằng văn bản có chứng thực theo quy định của pháp luật, về nội dung thỏa thuận thể hiện trong hợp đồng không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Như vậy xét về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã phát sinh hiệu lực tại thời điểm chứng thực. Tuy nhiên các bên lại có thỏa thuận bằng hợp đồng có nội dung: “Bên A đồng ý cho Bên B tiếp tục sử dụng căn nhà nói trên nhưng mỗi tháng Bên B phải trả cho Bên A số tiền sử dụng nhà là

8.250.000 đồng; nếu Bên B không thực hiện trả đúng với số tiền nói trên trong thời gian 06 tháng, thì Bên B sẽ giao lại căn nhà nói trên cho Bên A mà không có đưa ra bất cứ điều kiện nào khác; Thỏa thuận thêm: Bên A đồng ý nếu Bên B có đủ số tiền mua lại căn nhà nói trên thì Bên A sẽ đồng ý chuyển nhượng lại căn nhà cho Bên B, nhưng Bên B phải trả cho Bên A đúng số tiền 550.000.000 đồng mà Bên B đã bán cho Bên A theo giá lúc ban đầu”.

Thực tế tài sản như nhận định trên đã được chuyển nhượng hợp pháp là đã thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn nên phía nguyên đơn đương nhiên được toàn quyền bán hoặc cho thuê chứ không lý do gì phải lập hợp đồng có nội dung thỏa thuận thêm: Bên A đồng ý nếu Bên B có đủ số tiền mua lại căn nhà nói trên thì Bên A sẽ đồng ý chuyển nhượng lại căn nhà cho Bên B, nhưng Bên B phải trả cho Bên A đúng số tiền 550.000.000 đồng mà Bên B đã bán cho Bên A theo giá lúc ban đầu.

Như vậy nội dung này phù hợp với lời khai của bị đơn, thực tế đây là quan hệ vay tài sản nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo khoản nợ vay. Từ đó có căn cứ xác định ông L và bà O vay nợ của ông Đ và bà L và ký hợp đồng giả tạo bằng cách chuyển nhượng quyền sử dụng đất và để hợp thức lãi suất bằng hình thức lập hợp đồng cho thuê lại nhà. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với nguyên đơn, có dấu hiệu nhằm mục đích che giấu giao dịch là hợp đồng vay tài sản. Nên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuê nhà ở nêu trên giữa các bên là vô hiệu.

[3] Xét quá trình hòa giải nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 550.000.000 đồng theo biên nhận ngày 12/02/2015 được bị đơn đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy việc ông Đ yêu cầu ông L và bà O có nghĩa vụ trả cho ông Đ và bà L số tiền 550.000.000 đồng theo biên nhận ngày 12/02/2015 là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu xem xét về phần lãi suất bị đơn đã đóng cho nguyên đơn đối với số tiền vốn 600.000.000 đồng từ ngày 12/02/2015 cho đến ngày 27/01/2017.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất nhau về số tiền vốn, thời gian vay và mức lãi suất; đối với thời gian trả tiền lãi ông Đ xác định ông L và bà O trả đến ngày 28/12/2016 đối với số tiền vốn 550.000.000 đồng và ngày 26/12/2016 đối với số tiền vốn 50.000.000 đồng, còn ông L và bà O cho rằng trả đến ngày 27/01/2017. Tại phiên tòa ông L và bà O không cung cấp được chứng cứ để chứng minh ông, bà đã trả lãi đến ngày 27/01/2017 nên chỉ chấp nhận thời gian ông L và bà O trả lãi đến ngày 28/12/2016 đối với số tiền vốn 550.000.000 đồng và ngày 26/12/2016 đối với số tiền vốn 50.000.000 đồng như ông Đ thừa nhận.

Như vậy, lãi suất nguyên đơn đã nhận của bị đơn: Từ ngày 12/02/2015 đến ngày 28/12/2016 là 01 năm 10 tháng 16 ngày x 550.000.000 đồng x 8.250.000 đồng/tháng = 185.900.000 đồng và từ ngày 24/02/2015 đến ngày 26/12/2016 là 01

năm 10 tháng 02 ngày x 50.000.000 đồng x 750.000 đồng/tháng = 16.550.000 đồng.
Tổng cộng bằng 202.450.000 đồng.

Đối chiếu lãi suất theo quy định, cụ thể: Từ ngày 12/02/2015 đến 31/12/2016 (9%/năm) là 01 năm 10 tháng 19 ngày x 550.000.000 đồng x 13,5%/năm = 140.043.750 đồng và từ ngày 24/02/2015 đến 31/12/2016 là 01 năm 10 tháng 07 ngày x 50.000.000 đồng x 13,5%/năm = 12.506.250 đồng; từ ngày 01/01/2017 đến ngày 21/3/2018 là 20%/năm, cụ thể 600.000.000 đồng x 20%/năm x 01 năm 02 tháng 21 ngày = 147.000.000 đồng. Tổng cộng bằng 299.550.000 đồng.

Từ đó cho thấy số tiền lãi bị đơn đã trả cho nguyên đơn ít hơn so với số tiền lãi suất được tính theo quy định của pháp luật trên tiền vốn đã vay, nên yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận.

[5] Đối với việc thỏa thuận của ông Đ với ông L và bà O là cho ông Đ được tiếp tục quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông L đứng tên cho đến khi ông L và bà O trả hết nợ cho ông Đ và bà L. Xét thấy thỏa thuận này của ông Đ với ông L và bà O thực chất là để đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên. Như đã nhận định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, nên thỏa thuận này của nguyên đơn và bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đ và bà L không phải chịu; ông L và bà O phải chịu 14.000.000 đồng [20.000.000 đồng + (200.000.000 đồng x 4%) : 2] (do ông L và bà O có đơn xin giảm án phí được chính quyền địa phương xác nhận và được Hội đồng xét xử xét giảm 50%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Đ và bà Huỳnh Tú L. Buộc ông Thạch Giáo L và bà Võ Thị O trả cho ông Đ và bà L số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Đ. Buộc ông Thạch Giáo L và bà Võ Thị O trả cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

3. Kể từ ngày ông Đ, bà L có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền được thi hành án nếu như ông L và bà O chưa thi hành xong số tiền phải thi hành án thì

phải chịu thêm phần lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thi hành án.

4. Buộc ông Võ Minh Đ và bà Huỳnh Tú L trả lại cho ông Thạch Giáo L và bà Võ Thị O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Thạch Giáo L đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 73m², đất tọa lạc tại ấp C, xã Q, huyện Đ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Võ Minh Đ và bà Huỳnh Tú L không phải chịu, ông Đ và bà L đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng tại biên lai số 0009351, ông Đ đã nộp tạm ứng số tiền 1.446.000 đồng tại biên lai số 000935, cùng ngày 16/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, được nhận lại.

+ Ông Thạch Giáo L và bà Võ Thị O phải chịu 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng).

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.

6. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- THA huyện Đầm Dơi;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Tiêu Hồng Phụng