

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

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

Bản án số: 29/2019/DS-ST
Ngày: 23- 10 - 2019
“V/v hợp đồng vay tài sản, tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng
QSD đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Văn Thập

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Văn Hợp
2. Ông Nguyễn Văn Kiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Quỳnh Trâm – Kiểm sát viên

Trong các ngày từ ngày 16 tháng 10 năm 2019 đến ngày 23 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 231/2017/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2019 và Thông báo về việc mở phiên tòa số 231 ngày 25/9/2019 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Lâm Văn H**, sinh năm: 1956. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 12, khu phố M, thị trấn L, huyện C, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lâm Văn H tham gia tố tụng theo văn bản uỷ quyền ngày 19-9-2017 là chị: **Nguyễn Thị Kim S**, sinh năm: 1987. (có mặt)

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Thứ 3, huyện A, tỉnh Kiên Giang

* Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện tại: ấp T, xã G, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H tham gia tố tụng theo văn bản uỷ quyền ngày 18- 9- 2018: Anh **Nguyễn Văn B**, sinh năm: 1981. (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 10 năm 2017, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/3/2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Lâm Văn H và đại diện uỷ quyền của ông H là chị Nguyễn Thị Kim S trình bày:

Nguyên vào ngày 24-3-2016 ông Lâm Văn H có cho chị Nguyễn Thị H vay số tiền gốc là 600.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 3%/ tháng, thời gian là 02 tháng, đến thời gian trả nợ chị H không trả nên hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhau tại phòng công chứng số 1 tỉnh Kiên Giang đối với quyền sử dụng đất số BU-899026, thuộc thửa số 1647, tờ bản đồ số 9, diện tích đất là 1.517m², đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang đứng tên bà Nguyễn Thị H nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tiền nêu trên và sau đó được đánh biến động sang tên ông Lâm Văn H vào ngày 09-11-2016.

Vào ngày 16-5-2016 thì chị H có đến nhà và hỏi vay ông H thêm số tiền 50.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời gian vay là 01 tháng (số tiền gốc này chị H chưa thanh toán lãi). Tổng cộng số tiền bà H vay của ông H hai lần là 650.000.000đ. Sau đó ông H có cho chị H thời gian thêm 3 tháng nữa để giao nhà và đất cho ông H, nếu chị H không giao nhà và đất cho ông H thì ông H yêu cầu chị H trả số tiền là 650.000.000 đồng cho ông H. Nhưng hết thời hạn trên chị H cũng không giao nhà và đất cho ông H và cũng không trả tiền cho ông H. Ông H thừa nhận kể từ khi vay tiền cho đến nay chị H đã trả được cho ông H tổng số tiền lãi là 119.900.000 đồng.

Sau đó ông H kiện chị H ra Tòa giải quyết với nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị H di dời tài sản trong nhà trả lại cho ông H quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhau tại phòng công chứng số 1 tỉnh Kiên Giang đối với quyền sử dụng đất số BU-899026, thuộc thửa số 1647, tờ bản đồ số 9, diện tích đất là 1.517m², đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang đứng tên bà Nguyễn Thị H và được đánh biến động sang tên ông Lâm Văn H vào ngày 09-11-2016, đồng thời yêu cầu chị H trả cho ông số tiền vay gốc là 50.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 16/5/2016 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đến ngày 27/12/2017 ông H đồng ý cho chị H trả cho ông H số tiền vay gốc là 500.000.000đ, hai bên có làm tờ cam kết ngày 27/12/2017 và hẹn đến ngày 02/01/2018 chị H sẽ thanh toán dứt số tiền vay còn lại là 150.000.000 đồng, sau đó chị H không thực hiện đúng như cam kết nêu trên và hiện tại chị H còn nợ ông H số tiền vay gốc là 150.000.000đ.

Đến ngày 26/3/2019 ông H có làm đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với nội dung ông H yêu cầu chị H phải thanh toán cho ông Hòa số tiền vay gốc còn lại là 150.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền lãi trên tổng số tiền vay là 650.000.000 đồng tính từ khi vay cho đến nay nhưng tại phiên tòa ông H yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện bổ sung với nội dung ông yêu cầu Tòa án tính lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 24/3/2016 đến ngày 27/12/2017 đối với số tiền gốc là 500.000.000 đồng và từ ngày 27/12/2017 đến ngày xét xử đối với số tiền gốc là 150.000.000 đồng.

Tại phiên Tòa hôm nay, nguyên đơn ông H yêu cầu bị đơn chị Nguyễn Thị H phải trả cho ông Hòa số tiền gốc còn lại là 150.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 24/3/2016 đến ngày 27/12/2017 đối với số tiền gốc là 500.000.000 đồng, yêu cầu tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 27/12/2017 đến ngày xét xử đối với số tiền gốc là 150.000.000 đồng, ông H không yêu cầu chị H trả số tiền lãi là 100.000.000 đồng của tổng số tiền vay là 650.000.000 đồng tính từ khi vay cho đến nay như theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung vào

ngày 26/3/2019 nữa. Ông H thống nhất thời gian vay số tiền 600.000.000 đồng vào ngày 24/03/2016.

Đồng thời ông H thống nhất theo đơn phản tố của bị đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/3/2016 được lập tại phòng công chứng số 1, tỉnh Kiên Giang và hủy xác nhận biến động quyền sử dụng đất mang tên ông Lâm Văn H đứng tên ngày 09/11/2016, thửa đất số 1647, tờ bản đồ số 9. Và thống nhất không yêu cầu Tòa án đo đạc, thẩm định thửa đất nêu trên.

Tại đơn phản tố đề ngày 08 tháng 8 năm 2018 và trong quá trình xét xử, bị đơn Nguyễn Thị H và đại diện uỷ quyền của chị Hương là anh Nguyễn Văn B trình bày:

Vào ngày 24/3/2016 chị H có vay của ông H số tiền là 600.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng và hạn 02 tháng trả, hai bên có làm biên nhận và ông H cất giữ biên nhận, nhưng hết hai tháng chị H không có tiền trả nên chị H và ông H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhau tại phòng công chứng số 1 tỉnh Kiên Giang đối với quyền sử dụng đất số BU-899026, thuộc thửa số 1647, tờ bản đồ số 9, diện tích đất là 1.517m², đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang đứng tên chị Nguyễn Thị H nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tiền nêu trên, sau đó đến ngày 09/11/2016 thì được đánh biến động sang tên ông Lâm Văn H.

Đến tháng 5 năm 2016 chị H có vay thêm của ông H 50.000.000 đồng, hai bên có làm biên nhận đề ngày 16/5/2016 và ông H cất giữ biên nhận, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay là 01 tháng. Tổng cộng số tiền chị H vay của ông H hai lần với số tiền gốc là 650.000.000đ. Kể từ ngày vay tiền đến nay chị H đã trả cho ông H tổng cộng số tiền lãi là 119.900.000 đồng. Số tiền lãi trên chị H không có làm biên nhận và có lần ông H nhận tiền mặt và có lần chị H chuyển khoản cho ông H.

Sau khi ông H kiện chị H ra Tòa thì trong quá trình giải quyết vụ án đến ngày 27/12/2017 chị H có làm tờ cam kết với nội dung chị H trả cho ông H số tiền vay gốc là 480.000.000đ vào ngày 27/12/2018, còn số tiền vay gốc còn lại là 170.000.000 đồng hạn đến ngày 02/01/2018 trả dứt điểm, nhưng sau đó chị H đã trả thêm cho ông H được 20.000.000 đồng và hiện tại chị H còn nợ ông H số tiền vay gốc là 150.000.000đ.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Văn B là đại diện theo uỷ quyền của chị H có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do hai bên hợp đồng tại phòng Công chứng số 1, ngày 23/3/2016 là vô hiệu và yêu cầu hủy xác nhận biến động quyền sử dụng đất mang tên ông Lâm Văn H, vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp đồng giả cách nhằm mục đích hợp thức hoá giao dịch vay tiền giữa chị H và ông H.

Anh B xác nhận hiện nay chị H còn nợ ông H là 150.000.000đ tiền gốc, chị H không đồng ý trả lãi cho ông H vì trước đây ông H đã cam kết không yêu cầu tính lãi nữa. Anh B yêu cầu tính lại thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông H và không đồng ý đối với yêu cầu thay đổi của ông H đối với việc yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật của ông H tại phiên tòa

hôm nay, nếu Tòa xác định thời hiệu còn thì yêu cầu tính lãi theo pháp luật và khấu trừ số lãi chị H đã trả cho ông H trước đây, nếu số tiền lãi chị H trả dư thì anh B không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền dư này. Ngoài ra anh B thống nhất không yêu cầu Tòa án đo đạc, thẩm định, định giá thửa đất số 1647 nêu trên.

* Ý kiến đại diện Viện kiểm sát huyện C, Kiên Giang phát biểu quan điểm về:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng còn vi phạm về thời hạn xét xử nên đề nghị rút kinh nghiệm.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đại diện VKS yêu cầu HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị H có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc còn lại là 150.000.000đ và chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn nhưng sau khi tính lãi theo quy định của pháp luật thì số tiền lãi là 182.625.000 đồng, nhưng theo đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 26/3/2019 thì ông H chỉ yêu cầu số tiền lãi là 100.000.000 đồng tiền lãi trên tổng số tiền vay là 650.000.000 đồng tính từ khi vay cho đến nay, tại phiên tòa ông H và đại diện bị đơn đều xác nhận chị H đã trả được cho ông H số tiền lãi là 119.000.000 đồng, do đó sau khi căn trừ số tiền lãi thì chị H đã trả xong tiền lãi cho ông H là 100.000.000 đồng nên đề nghị HĐXX không chấp nhận đối với số tiền lãi của ông H. Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị H là hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do hai bên lập tại phòng Công chứng số 1 vào ngày ngày 23/3/2016 đối với quyền sử dụng đất số BU-899026, thuộc thửa số 1647, tờ bản đồ số 9, diện tích đất là 1.517m², đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang đứng tên bà Nguyễn Thị H và hủy phần xác nhận biến động sang tên ông Lâm Văn H vào ngày 09/11/2016 là phù hợp với quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 23/3/2016 ông Lâm Văn H có chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị H một thửa đất diện tích đất là 1.517m², đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang do chị Nguyễn Thị H đứng tên, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Kiên Giang đề ngày 23/3/2016 và có làm biên nhận tiền đề ngày 24/3/2016, đến ngày 16/5/2016 ông H cho chị H vay số tiền gốc là 50.000.000 đồng, hai bên có làm biên nhận đề ngày 16/5/2016. Do chị H không giao nhà và đất cũng như trả nợ cho ông H, nên đến ngày 02/10/2017 ông H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết buộc chị H giao nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện vào ngày 23/3/2016 cho ông Hòa và yêu cầu chị Hương trả số tiền vay là 50.000.000 đồng. Đến ngày 26/3/2019 ông H làm đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện với nội dung ông H thừa nhận ông Hòa cho chị H vay hai lần với tổng số tiền gốc là 650.000.000 đồng, chị H đã trả được số tiền gốc là 500.000.000 đồng và yêu cầu chị H trả số tiền vay gốc còn lại là 150.000.000 đồng và tiền lãi trên tổng số tiền vay gốc 650.000.000 đồng là 100.000.000 đồng kể từ vay cho đến nay, tổng cộng gốc và lãi là 250.000.000 đồng, ông H đồng ý

sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H khi chị H thanh toán dứt số tiền nêu trên. Ngày 8/8/2018 chị H có yêu cầu phản tố với nội dung hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại phòng Công chứng số 1 tỉnh Kiên Giang đề ngày 23/3/2016 và hủy xác nhận biến động quyền sử dụng đất mang tên ông Lâm Văn H, yêu cầu ông H sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho chị H đứng tên. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện phù hợp với quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự 2005. Các bên đều xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/3/2016 là hợp đồng giả cách để che dấu hợp đồng vay tài sản nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 471, Điều 474, Điều 697 Bộ luật dân sự 2005, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/3/2016, các bên đều thừa nhận là hợp đồng giả cách để che dấu hợp đồng vay tài sản. Theo đơn phản tố của bị đơn và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng thống nhất theo yêu cầu phản tố của bị đơn là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/3/2016. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/3/2016 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127, Điều 128, Điều 129 Bộ luật dân sự 2005. Tại phiên tòa, hai bên đều xác định sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất không có chuyển giao tài sản cho nhau nên không cần buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó phần xác nhận biến động quyền sử dụng đất mang tên ông Lâm Văn H vào ngày 09/11/2016 cũng vô hiệu, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý sang tên cho chị Nguyễn Thị H thừa đất nêu trên. Xét thấy sự thỏa thuận của các bên là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do các bên tự nguyện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/3/2016 và không yêu cầu xem xét lỗi dẫn đến giao dịch bị hủy, đồng thời không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất nêu trên và giữ nguyên diện tích của thửa đất nêu trên theo giấy chứng nhận QSD đất số BU-899026, thuộc thửa số 1647, tờ bản đồ số 9, diện tích đất là 1.517m², đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang đứng tên chị Nguyễn Thị H nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét về số tiền vay, trong quá trình giải quyết vụ án, chị H thừa nhận vào ngày 24/3/2016 có vay của ông Hòa số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng, hai bên có làm biên nhận đề ngày 24/6/2016. Đến ngày 16/5/2016 chị H vay tiếp của ông H số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 tháng. Tổng cộng số tiền gốc chị H vay của ông H là 650.000.000 đồng. Đến ngày 27/12/2017 chị H trả được cho ông Hòa số tiền vay gốc là 500.000.000 đồng, sự việc trên nguyên đơn xác nhận là thật, do đó số tiền vay gốc còn lại là 150.000.000 đồng chị H hẹn đến ngày 02/01/2018 trả nhưng đã hết thời hạn trả nợ chị H vẫn chưa thanh toán số tiền trên cho ông H, chị H cũng thừa nhận còn nợ ông H số tiền vay gốc là 150.000.000 đồng, do đó có căn cứ buộc chị H phải thanh toán số tiền gốc còn lại

là 150.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 473 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Về loại hợp đồng vay, đối với số tiền vay 600.000.000 đồng thì theo thỏa thuận ban đầu của các bên thì thời hạn ông H cho chị H vay là 02 tháng, tính từ ngày 24/3/2016 đến ngày 24/5/2016, tuy nhiên hết thời hạn này chị H không trả được tiền gốc. Đến ngày 16/5/2016 chị H vay thêm của ông H số tiền gốc là 50.000.000 đồng và chị H hẹn 01 tháng trả nhưng chị H không thực hiện đúng thời hạn, tính đến ngày 16/6/2016 là hết thời hạn nhưng chị H vẫn chưa trả số tiền này cho ông H. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 474, 478 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hợp đồng vay tài sản giữa ông H với chị H là hợp đồng vay có lãi và có kỳ hạn.

[5] Xét yêu cầu trả lãi của nguyên đơn ông H là có căn cứ, bởi vì tại thời điểm ông H yêu cầu khởi kiện vụ án mặc dù ông H yêu cầu chị H giao nhà và đất theo hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/3/2016, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng và xác nhận biến động quyền sử dụng đất đứng tên ông Lâm Văn H vào ngày 09/11/2016 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì chị H đã khai nhận giữa chị H và ông H không có giao dịch chuyển nhượng thửa đất nêu trên và chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 23/3/2016 để đảm bảo cho khoản tiền vay của chị là 600.000.000 đồng nên chị thừa nhận vay của ông H tổng số tiền gốc là 650.000.000 đồng. Do đó đến 27/12/2017 thì ông H thừa nhận cho chị H vay tổng số tiền gốc là 650.000.000 đồng, giữa ông H và chị H có làm tờ cam kết với nội dung ông H cho chị H trả cho ông H số tiền vay gốc 500.000.000đ vào ngày 27/12/2017 và trả số tiền gốc còn lại là 150.000.000 đồng vào ngày 02/01/2018, và ông H đồng ý chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho chị H. Qua đó Hội đồng xét xử xét thấy các bên đã thừa nhận số tiền 650.000.000 đồng là tiền cho vay kể từ thời điểm khởi kiện vụ án nên thời hiệu khởi kiện vụ án vẫn còn, do đó yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét về việc trả tiền lãi trong hạn, hai bên đều xác nhận lãi thỏa thuận là 3%/tháng đối với cả hai lần vay số tiền trên và chị H đã trả lãi cho ông H từ khi vay đến tháng 02/2017 nhưng trả lãi không đều, tuy nhiên lãi suất thỏa thuận nêu trên là cao so với quy định tại khoản 1, Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005, do đó cần tính lại số tiền lãi chị đã đóng theo quy định như sau:

- Đối với số tiền vay gốc là 600.000.000 đồng, tính từ ngày 24/3/2016 được tính cụ thể là:

Từ 24/3/2016 đến tháng 24/6/2016 chị H phải đóng lãi trong hạn là:
 $600.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 3 \text{ tháng} = 13.500.000 \text{ đồng};$

Từ ngày 24/6/2016 đến 26/12/2017 chị H phải chịu lãi quá hạn là
 $600.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 18 \text{ tháng} = 121.500.000\text{đ}.$

Từ ngày 28/12/2017 đến ngày 16/10/2019 chị H phải đóng lãi đối với số tiền gốc còn lại là 100.000.000 đồng là $100.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 22 \text{ tháng} = 24.750.000 \text{ đồng}.$

Như vậy tổng cộng tiền lãi đối với khoản vay 600.000.000 đồng là 159.750.000 đồng

- Đối với số tiền vay gốc là 50.000.000 đồng, tính từ ngày 16/5/2016 được tính cụ thể là:

Từ ngày 16/5/2016 đến ngày 16/6/2016 chị H phải đóng lãi trong hạn là $50.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 1 \text{ tháng} = 375.000 \text{ đồng}$.

Từ ngày 17/6/2016 đến ngày 16/10/2019 chị H phải đóng lãi quá hạn là $50.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 40 \text{ tháng} = 22.500.000 \text{ đồng}$

Như vậy, tổng cộng tiền lãi đối với khoản vay 50.000.000 đồng là 22.875.000 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi của cả hai khoản vay là 182.625.000 đồng.

Xét thấy tại phiên tòa ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tính lãi trên tổng số tiền gốc theo quy định pháp luật cụ thể là tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 24/3/2016 đến ngày 27/12/2017 đối với số tiền gốc là 500.000.000 đồng, yêu cầu tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 27/12/2017 đến ngày xét xử đối với số tiền gốc là 150.000.000 đồng, xét yêu cầu trên của ông H là vượt quá yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/3/2019. Bởi vì theo đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện trên thì ông H chỉ yêu cầu chị H trả tiền lãi là 100.000.000 đồng trên tổng số tiền vay là 650.000.000 đồng tính từ khi vay cho đến nay, nay ông H yêu cầu lãi suất theo quy định pháp luật thì số tiền lãi sẽ nhiều hơn cụ thể là 182.625.000 đồng. Từ đó xét yêu cầu của nguyên đơn về tính lãi theo quy định của pháp luật là không thể chấp nhận được. Tại phiên tòa đại diện của ông H xác nhận trong thời gian vay chị H đã trả cho ông H tổng cộng số tiền lãi là 119.900.000 đồng và theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện tại phiên tòa đại diện ủy quyền của chị H yêu cầu khấu trừ số tiền lãi chị H đã trả cho ông H, do đó Hội đồng xét xử xác định tổng số tiền lãi chị H đã trả cho ông H là 119.900.000 đồng là có căn cứ. Chị H được khấu trừ số tiền lãi đã đóng là 119.900.000 đồng, chị H đã trả dư so với yêu cầu của ông H là 19.900.000 đồng. Như vậy sau khi căn trừ thì chị H không phải trả cho ông H thêm khoản tiền lãi nào khác, do đó đối với yêu cầu trả tiền lãi là 100.000.000đ trên tổng số tiền vay là 650.000.000 đồng tính từ khi vay cho đến nay của ông H là không được chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, HĐXX chấp nhận một phần là yêu cầu HĐXX xét đúng theo yêu cầu khởi kiện sửa đổi, bổ sung của ông H và bị đơn đã có nghĩa vụ trả xong số tiền lãi là 119.900.000 đồng kể từ khi vay cho đến nay, nhưng bị đơn không yêu cầu xem xét phần lãi thừa là 19.900.000 đồng nên HĐXX không xem xét.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn H và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị H.

[8] Về án phí: Căn cứ theo quy định tại Điều khoản 1, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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

Do yêu cầu của ông H được chấp nhận một phần nên ông H không phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền gốc là 150.000.000 đồng, ông H phải chịu án phí đối với số tiền lãi không được chấp nhận là $100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000 \text{ đồng}$ và 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu phản tố của chị H được Tòa chấp nhận một phần, tổng cộng số tiền án phí ông H phải nộp là 5.300.000 đồng nhưng ông H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí

1.250.000 đồng theo biên lai thu phí, lệ phí Tòa án số 0009993 đề ngày 9/10/2017 và số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo biên lai thu phí, lệ phí Tòa án số 0009655 đề ngày 03/4/2019, ông H được nhận lại số tiền tạm ứng phí là 950.000 đồng

Do yêu cầu phản tố của chị H được chấp nhận một phần nên chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền vay cụ thể chị Hương phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm là $150.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.500.000$ đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu phí, lệ phí Tòa án số 0006638, ngày 14/8/2018, chị H phải nộp thêm 7.200.000 đồng tiền án phí.

Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39, khoản 1, Điều 147, khoản 1, Điều 264, 266, 267, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 127, 128, 129, 471, 473, 476, 478 và 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 5, Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn H .
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị H .
3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với nhau đối với quyền sử dụng đất số BU-899026, thuộc thửa số 1647, tờ bản đồ số 9, diện tích đất là 1.517m^2 , đất tọa lạc tại ấp Bình Lợi, xã Minh Hoà, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đứng tên chị Nguyễn Thị H được lập vào ngày 23/3/2016 và phân xác nhận biến động quyền sử dụng đất đứng tên ông Lâm Văn H vào ngày 09/11/2016
4. Buộc chị Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm Văn H số tiền gốc là 150.000.000 đồng (Một triệu năm trăm triệu đồng).
5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng người 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Ông H không phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền gốc là 150.000.000 đồng, ông H phải chịu án phí đối với số tiền lãi không được chấp nhận là $100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000$ đồng và 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu phản tố của chị H được Tòa chấp nhận một phần, tổng cộng số tiền án phí ông H phải nộp là 5.300.000 đồng nhưng ông H được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng theo biên lai thu phí, lệ phí Tòa án số 0009993 đề ngày 9/10/2017 và số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo biên lai thu phí, lệ phí Tòa án số 0009655 đề ngày 03/4/2019, ông H được nhận lại số tiền tạm ứng phí là 950.000 đồng

Chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền vay cụ thể chị H phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm là 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu phí, lệ phí Tòa án số 0006638, ngày 14/8/2018, chị H phải nộp thêm 7.200.000 đồng tiền án phí.

6. Trường hợp bản án này 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.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA Dân sự huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đoàn Văn Thâm

