

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ KINH MÔN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 18/2022/DS- ST

Ngày: 09-9-2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng vay
tài sản”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KINH MÔN- TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quyết.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Xô và ông Hoàng Văn Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Thu Hoài- Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn,
xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 4
năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2022/QĐXXST-DS ngày 22
tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Doãn P, sinh năm 1974

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976.

Cùng trú tại: KDC K, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Bà T vắng mặt, đã ủy quyền cho ông P tham gia tố tụng (Văn bản ủy
quyền ngày 10/8/2022). Ông P có mặt tại phiên tòa.

*** Bị đơn:** Anh Nguyễn Thắng H, sinh năm 1986 và chị Vũ Thị Th, sinh
năm 1990. Cùng trú tại: KDC K, phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Anh H
vắng mặt, chị Th có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thắng H: Ông
Nguyễn Tiến S, sinh năm 1960; địa chỉ: KDC K, phường A, thị xã K, tỉnh Hải
Dương (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2022) - Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại Đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn
là ông Nguyễn Doãn P và bà Nguyễn Thị T trình bày như sau:**

Vào ngày 23/4/2018, anh H và chị Th (khi đó còn là vợ chồng) có vay
của vợ chồng ông bà số tiền 350.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng ghi là

“Giấy vay tiền” do chị Th viết đề ngày 23/4/2018 ghi rõ số tiền anh H, chị Th vay là 350.000.000 đồng, có chữ ký của chị Th và anh H. Trong giấy không ghi thời hạn trả và lãi suất vay. Hai bên có thỏa thuận miệng với nhau về lãi theo lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Việc chị Th khai với Tòa án là trước ngày 23/04/2018, anh H và chị Th đã vay nhiều lần tiền của vợ chồng ông bà và trả lãi nhiều lần, đến ngày 23/04/2018 hai bên chốt các khoản vay nợ trước đó tổng số tiền là 350.000.000 đồng trong đó số tiền gốc khoảng 320.000.000 đồng còn lại khoảng 30.000.000 đồng là tiền lãi của một tháng, ông bà xác định lời khai này của chị Th là không đúng.

Ngày 08/6/2018, anh H và chị Th đến nhà ông bà đặt vấn đề với vợ chồng ông bà là do anh chị không có khả năng trả được nợ cũ (nợ 350.000.000 đồng vay ngày 23/4/2018) nên anh chị đề nghị chuyển nhượng thửa đất số 310, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất của anh chị cho vợ chồng ông bà với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng sẽ trừ vào khoản nợ cũ là 350.000.000 đồng. Đồng thời ông bà sẽ trả cho anh H, chị Th 250.000.000 đồng anh chị đang nợ tại Quỹ tín dụng nhân dân (QTDND) B và ông bà sẽ đưa 100.000.000 đồng tiền mặt cho anh chị khi làm xong thủ tục chuyển nhượng. Ngày 08/6/2018, hai bên có lập Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà, tài sản là quyền sử dụng 248m² đất tại thửa số 310, tờ bản đồ số 02; địa chỉ thửa đất: KDC K, phường A, thị xã K có sự chứng kiến của ông Nguyễn Tiến S là bố đẻ của anh H. Đồng thời hai bên thống nhất cam kết với nội dung là: Trong thời gian 3 năm từ ngày 08/6/2018 đến ngày 08/06/2021 anh H và chị Th sẽ trả cho vợ chồng ông bà số tiền vay (600.000.000 đồng). Nếu không trả được tiền thì anh H và chị Th tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất của anh H và chị Th cho vợ chồng ông bà.

Do khi đó quyền sử dụng đất của anh H, chị Th đang thế chấp tại QTDND B nên ông bà đã mang 250.000.000 đồng đi cùng anh H, chị Th ra Quỹ tín dụng (QTD) để trả tiền và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất ra. Sau khi trả xong tiền tại QTD thì anh H, chị Th đã đưa GCNQSD đất cho ông P. Đến chiều ngày 08/06/2018 hai bên đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã K để xóa thế chấp về làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi xóa thế chấp xong, anh H và chị Th nói về Ủy ban xã để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó anh H, chị Th lại không đi. Do vậy khoảng 1 năm sau kể từ ngày 08/6/2018 ông bà yêu cầu anh H và chị Th trả tiền nhưng chị Th không trả mà nói cứ theo cam kết ngày 08/6/2018 phải sau 3 năm để anh chị trả tiền nên ông bà lại chờ đến ngày 08/6/2021 mà chị Th vẫn không thực hiện nội dung cam kết. Từ đó đến nay ông bà đã nhiều lần đòi tiền nhưng anh H và chị Th vẫn không trả nên ông bà phải khởi kiện đến Tòa án.

Nay ông bà yêu cầu anh H, chị Th phải trả cho ông bà toàn bộ số tiền gốc là 600.000.000 đồng.

Về lãi suất, nay ông bà và anh H đã thỏa thuận về việc trả lãi như sau: Anh H tự nguyện trả toàn bộ lãi và không yêu cầu chị Th phải trả cùng (do anh H và chị Th đã ly hôn). Ông bà cho anh H một phần lãi và chỉ yêu cầu trả lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng (9%/năm), cụ thể:

+ Đối với số tiền 350.000.000 đồng anh H, chị Th vay ngày 23/4/2018 ông bà yêu cầu anh H trả lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng (9%/năm) tính từ ngày 08/6/2018 đến khi Tòa án xét xử. Ông bà tự nguyện cho anh H 50% số tiền lãi phải trả.

+ Đối với số tiền 250.000.000 đồng (anh H và chị Th vay để trả QTDND B ngày 08/6/2018) ông bà yêu cầu anh H trả theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng (9%/năm) tính từ ngày 08/6/2018 đến khi Tòa án xét xử.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự và trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Tiến S là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thắng H trình bày:

Ông là bố đẻ của anh Nguyễn Thắng H. Vợ chồng chị Th và anh H đã vay tiền nhiều lần của vợ chồng ông P và trả lãi nhiều lần. Đến ngày 23/4/2018, vợ chồng anh H, chị Th có viết giấy vay tiền chốt các khoản vay nợ trước đó với tổng số tiền là 350.000.000 đồng trong đó số tiền gốc khoảng 320.000.000 đồng còn lại khoảng 30.000.000 đồng tiền lãi của một tháng. Còn trước đó cụ thể vợ chồng anh H, chị Th vay bao nhiêu lần, bao nhiêu tiền thì ông không biết. Đối với số tiền 350.000.000 đồng trên thì ông không biết giữa vợ chồng anh H, chị Th có thỏa thuận về tiền lãi hay không. Giấy vay tiền ngày 23/4/2018 do chị Th là người trực tiếp viết tại nhà ông P, có mặt của cả vợ chồng ông P và chị Th, anh H. Ông không nắm được các bên có thỏa thuận với nhau về thời hạn trả số tiền này hay không nhưng đã nhiều lần vợ chồng ông P đến đòi anh H, chị Th số tiền này nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên anh H, chị Th chưa có điều kiện để trả. Vào năm 2018 anh H và chị Th có vay của QTDND B số tiền 250.000.000 đồng. Do vợ chồng ông P có ý kiến sẽ trả số tiền này tại QTD cho anh H, chị Th và ngoài ra cho vay thêm 100.000.000 đồng với lãi suất của QTD đồng thời vợ chồng ông P sẽ giữ sổ đỏ của anh H, chị Th nên anh chị đồng ý. Ngày 08/6/2018, hai bên đã lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất với điều kiện trong thời hạn 03 năm từ năm 2018 đến năm 2021 anh H, chị Th phải trả xong nợ cho vợ chồng ông P hết số tiền là 700.000.000 đồng (gồm 350.000.000 đồng vay ngày 23/4/2018, 250.000.000 đồng trả QTD và 100.000.000 đồng ông P hứa cho vay thêm). Sau khi lập hợp đồng xong thì ông P đã cầm tiền trả cho anh H, chị Th tại quỹ tín dụng số tiền gốc là 250.000.000 đồng còn tiền lãi anh H, chị Th tự trả. Khi trả nợ xong thì ông P đã tự ý giữ luôn GCNQSD đất của anh H, chị Th và cũng không đưa số tiền 100.000.000 đồng cho anh chị. Đến nay vợ chồng ông P vẫn giữ GCNQSD đất của anh H, chị Th và anh chị vẫn chưa trả được tiền gốc và lãi cho vợ chồng ông P.

Nay ông P, bà T khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với anh H, chị Th, quan điểm của ông xác định anh H, chị Th có vay của ông P, bà T

600.000.000 đồng. Nay anh H nhất trí trả cho ông P và bà T toàn bộ số tiền gốc là 600.000.000 đồng đã vay. Do anh H và chị Th đã ly hôn nên anh H tự nguyện trả toàn bộ lãi cho ông P và bà T (không yêu cầu chị Th trả cùng), cụ thể từng khoản như sau:

+ Đối với số tiền 350.000.000 đồng anh H, chị Th vay ngày 23/4/2018 thì anh H sẽ trả 50% số lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng (9%/năm) tính từ ngày 08/6/2018 đến khi Tòa án xét xử.

+ Đối với số tiền 250.000.000 đồng (anh H và chị Th vay để trả QTDND B ngày 08/6/2018) anh H trả theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng (9%/năm) tính từ ngày 08/6/2018 đến khi Tòa án xét xử.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự và trong quá trình tố tụng, bị đơn là chị Vũ Thị Th trình bày: Trước đây chị và anh H là vợ chồng. Hai người đã ly hôn từ năm 2021 theo Bản án của TAND thị xã K. Trong thời gian còn là vợ chồng thì anh chị có vay tiền của vợ chồng ông P, bà T. Anh chị đã vay nhiều lần và trả lãi nhiều lần. Đến ngày 23/4/2018 chị có viết giấy vay tiền chốt các khoản vay trước đó với tổng số tiền là 350.000.000 đồng trong đó số tiền gốc khoảng 320.000.000 đồng còn lại khoảng 30.000.000 đồng tiền lãi của một tháng (với lãi suất 3.000 đồng/triệu/ngày). Còn trước đó cụ thể vay bao nhiêu lần thì chị không nhớ. Chị và anh H cũng đã trả lãi các khoản nợ trước đó. Đến nay chị không còn lưu giữ sổ sách, giấy tờ gì. Đối với số tiền 350.000.000 đồng trên thì chị vay không có thỏa thuận về lãi. Giấy vay tiền ngày 23/4/2018 là do chị trực tiếp viết. Hai bên không thỏa thuận về ngày trả đối với số tiền này và từ đó đến nay chị và anh H vẫn chưa trả được tiền cho vợ chồng ông P. Vợ chồng ông P đã nhiều lần đến đòi nhưng chị và anh H chưa có điều kiện trả vì điều kiện khó khăn và nguyên nhân do ông P đã không làm đúng theo hợp đồng vay mượn nên anh chị không biết trả như thế nào.

Ngày 08/6/2018, ông P đặt vấn đề với vợ chồng chị là chị và anh H chuyển nhượng thửa đất số 310, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất của anh chị cho vợ chồng ông P với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (Số tiền chuyển nhượng sẽ trừ vào khoản nợ cũ và vợ chồng ông P sẽ trả thêm 100.000.000 đồng) với điều kiện là: Trong thời hạn 03 năm từ ngày 08/6/2018 đến ngày 08/06/2021 chị và anh H sẽ trả cho vợ chồng ông P số tiền đã vay là 700.000.000 đồng. Nếu không trả được tiền thì chị và anh H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Hai bên cùng thống nhất như vậy và có lập Hợp đồng chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của ông Nguyễn Tiến S là bố đẻ anh H.

Do khi đó quyền sử dụng đất của chị và anh H đang thế chấp tại QTDND B để vay tiền của QTD nên ông P đề nghị trả giúp chị và anh H số tiền 250.000.000 đồng tại QTD để lấy GCNQSD đất ra. Sau khi trả xong tiền tại QTD thì ông P tự ý cầm GCNQSD đất của anh chị mang về nhà. Đồng thời ông P không đưa cho anh chị 100.000.000 đồng như đã cam kết. Hai ngày sau đó thì ông P yêu cầu chị và anh H phải chuyển nhượng nhà, đất ngay cho vợ chồng ông P nếu không chuyển nhượng nhà, đất thì phải trả nợ

gốc 600.000.000 đồng. Tuy nhiên chị và anh H không đồng ý chuyển nhượng đất ngay mà yêu cầu ông P tiếp tục thực hiện theo bản cam kết ngày 08/6/2018 là phải sau 3 năm kể từ ngày 08/6/2018 đến ngày 08/06/2021 chị và anh H sẽ trả nợ cho vợ chồng ông P số tiền đã vay là 700.000.000 đồng. Nếu không trả được tiền thì chị và anh H thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất của anh chị cho vợ chồng ông P. Sau đó khoảng 2 tháng ông P lại đặt vấn đề với chị và anh H là ông P sẽ trả thêm 100.000.000 đồng, tổng là 800.000.000 đồng để chị và anh H chuyển nhượng nhà, đất ngay cho ông P và bà T nhưng anh chị không đồng ý. Sau ngày 08/6/2021 do làm ăn nợ nần nhiều nên anh chị chưa có điều kiện để trả ngay toàn bộ số tiền 600.000.000 đồng đang nợ. Nên từ đó đến nay ông P liên tục đòi tiền và có nhiều hành vi gây áp lực buộc anh chị trả tiền như: Chặt cây trong vườn của anh chị, đi xe ô tô đề lên mạ, tạt đầu xe của chị và chửi bới lăng mạ chị. Tuy anh chị không có khả năng trả toàn bộ nợ ngay một lúc nhưng vẫn có ý thức trả dần, không phải cố tình không trả nợ. Về phía ông P không nhất trí trả dần mà yêu cầu trả ngay toàn bộ nợ.

Nay vợ chồng ông P bà T khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với chị và anh H, quan điểm của chị là chị và anh H có vay tiền của ông P, bà T số tiền là 600.000.000 đồng. Chị và anh H sẽ trả cho vợ chồng ông P số tiền 250.000.000 đồng cùng với tiền lãi theo lãi suất của QTD hoặc ngân hàng và đồng thời ông P, bà T phải trả lại ngay cho chị và anh H GCNQSD đất. Sau đó anh chị sẽ trả tiếp cho vợ chồng ông P số tiền 350.000.000 đồng còn lại. Chị không nhất trí trả lãi đối với khoản vay này vì ông P đã tuyên bố cho anh chị lãi của số tiền này vào ngày 08/6/2018. Chị chỉ trả số tiền gốc 320.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng tính lãi cao của số tiền vay trước đó chị không nhất trí trả. Chị đề nghị cho chị và anh H được trả dần số tiền nợ trong vòng 02 năm, ngoài ra chị có mong muốn xin tiền lãi. Hết thời hạn trên anh chị vẫn không trả được nợ thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/6/2018, chị không đồng ý thực hiện tiếp vì ông P đã không thực hiện đúng hợp đồng là không cho anh chị vay thêm 100.000.000 đồng.

Tại “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở” đề ngày 08/6/2018 giữa chị, anh H và ông P, bà T có nội dung chị và anh H chuyển nhượng cho ông P, bà T thửa đất số 310, tờ bản đồ số 02. Nếu không thực hiện đúng cam kết sẽ phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật. Do vậy nay chị yêu cầu phạt cọc với số tiền là 300.000.000 đồng trừ vào số tiền nợ.

Chị yêu cầu ông P phải trả cho chị và anh H GCNQSD đất của anh chị mà ông P đã nhận ngày 08/6/2018.

Tại phiên toà:

- Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm trình bày nêu trên.

- Bị đơn chị Vũ Thị Th giữ nguyên quan điểm như đã trình bày: Chị đề nghị trả dần số tiền 600.000.000 đồng, không nhất trí trả ngay. Chị không nhất trí trả lãi cho ông P, bà T. Chị giữ nguyên quan điểm yêu cầu phạt cọc và yêu cầu ông P trả GCNQSD đất.

- Ông Nguyễn Tiến S đại diện cho bị đơn anh Nguyễn Thắng H giữ nguyên quan điểm đã trình bày, nhất trí với yêu cầu của Nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kinh Môn tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về án phí của vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt anh Nguyễn Thắng H và bà Nguyễn Thị T nhưng đã ủy quyền cho đương sự có mặt tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Doãn P và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu anh Nguyễn Thắng H và chị Vũ Thị Th phải trả nợ, thấy rằng:

[3] Theo lời khai của các đương sự có căn cứ xác định vào ngày 23/4/2018 anh H, chị Th (khi đó còn là vợ chồng) vay của vợ chồng ông P, bà T số tiền 350.000.000 đồng. Hai bên có lập văn bản “Giấy vay tiền” do chị Th viết đề ngày 23/4/2018 ghi rõ số tiền anh H, chị Th vay là 350.000.000 đồng, có chữ ký của chị Th và anh H. Trong giấy không ghi thời hạn trả và lãi suất vay.

[4] Theo các đương sự xác định hai bên có thỏa thuận miệng với nhau về lãi. Nguyên đơn trình bày lãi suất vay theo lãi của Ngân hàng. Tuy nhiên chị Th xác định đến ngày 08/6/2018 ông P đã tuyên bố cho anh H, chị Th lãi. Do vậy có cơ sở xác định vay khoản vay này hai bên giao kết không có kỳ hạn và có lãi.

[5] Theo chị Th, trong số 350.000.000 đồng thì chỉ có khoảng 320.000.000 tiền gốc và có khoảng 30.000.000 đồng được tính lãi của 01 tháng với lãi cao của nhiều khoản vay trước đó. Tuy nhiên ngoài lời khai thì chị Th không xuất trình được chứng cứ chứng minh do vậy không có cơ sở để xem xét.

[6] Ngày 08/6/2018, ông P, bà T, anh H và chị Th có thỏa thuận với nhau nội dung: Anh H, chị Th chuyển nhượng thửa đất số 310, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất của anh H, chị Th cho vợ chồng ông P, bà T với giá là 700.000.000 đồng. Ông P, bà T sẽ trừ số nợ 350.000.000 đồng anh H, chị Th vay ngày 23/4/2018 và trả cho anh H, chị Th 250.000.000 đồng mà anh H, chị Th đang nợ tại QTDND B. Ngoài ra

ông P, bà T sẽ trả thêm 100.000.000 đồng cho anh H, chị Th khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng đồng thời cam kết với nội dung là: Trong thời gian 3 năm từ ngày 08/6/2018 đến ngày 08/06/2021 anh H và chị Th sẽ trả cho vợ chồng ông P, bà T số tiền vay (700.000.000 đồng). Nếu không trả được tiền thì anh H và chị Th tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất của anh H và chị Th cho vợ chồng ông P, bà T.

[7] Sau đó ông P, bà T đã mang 250.000.000 đồng trả nợ cho anh H, chị Th tại QTDND B. Sau khi trả xong tiền tại QTD thì ông P nhận GCNQSD đất của anh H, chị Th. Tuy nhiên hai bên đã không thực hiện được theo nội dung cam kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy ông P đã yêu cầu anh H và chị Th trả tiền nhưng chị Th không trả mà nói cứ theo cam kết ngày 08/6/2018 phải sau 3 năm để anh chị trả tiền. Đến sau ngày 08/6/2021 ông P đã nhiều lần đòi tiền nhưng anh H và chị Th không trả.

[8] Như vậy giữa hai bên có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó không thực hiện được. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng chứng thực và không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 502 Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai. Do vậy xác định hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu về hình thức.

[9] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vô hiệu nhưng hai bên đều xác định hợp đồng vay ngày 23/4/2018 có lãi. Ông P, bà T xác định lãi theo lãi suất Ngân hàng, chị Th trình bày hai bên có thỏa thuận lãi nhưng ông P đã tuyên bố không tính lãi khoản vay này vào ngày 08/6/2018. Đối với số tiền 250.000.000 đồng ông P, bà T trả cho anh H, chị Th tại QTDND B, cả hai bên xác định lãi suất theo lãi suất của QTD. Do vậy xác định giao dịch vay tiền giữa hai bên có thỏa thuận lãi nên yêu cầu trả lãi của nguyên đơn được chấp nhận.

[10] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định anh H và chị Th có vay của ông P và bà T số tiền 600.000.000 đồng, có tính lãi đến nay chưa trả do vậy anh H và chị Th phải trả cho ông P và bà T số tiền gốc 600.000.000 đồng và lãi của số tiền này.

[11] Về lãi suất, ông P, bà T và anh H thống nhất do anh H và chị Th đã ly hôn nên anh H sẽ trả toàn bộ lãi cho ông P và bà T (không yêu cầu chị Th trả cùng), cụ thể từng khoản như sau:

- + Đối với số tiền 350.000.000 đồng anh H, chị Th vay ngày 23/4/2018, anh H sẽ trả 50% số lãi theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng (9%/năm) tính từ ngày 08/6/2018 đến khi Tòa án xét xử.

- + Đối với số tiền 250.000.000 đồng (anh H và chị Th vay để trả QTDND B ngày 08/6/2018) anh H trả theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng (9%/năm) tính từ ngày 08/6/2018 đến khi Tòa án xét xử.

[12] Xét việc thỏa thuận nêu trên của ông P, bà T và anh H là tự nguyện,

phù hợp với pháp luật do vậy cần chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên, cụ thể tiền lãi như sau:

+ 350.000.000 đồng x 9%/năm x 4 năm 03 tháng, 01 ngày = 133.962.500 đồng/2= 66.981.250 đồng.

+ 250.000.000 đồng x 9%/năm x 4 năm 03 tháng, 01 ngày = 95.687.500 đồng.

Tổng lãi là: 162.668.750 đồng.

[13] Đối với yêu cầu của chị Th về việc phạt cọc thấy rằng: Tại “Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở” đề ngày 08/6/2018 giữa ông P, bà T và anh H, chị Th với nội dung: Anh H và chị Th chuyển nhượng cho ông P, bà T thửa đất số 310, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại phường A, thị xã K, tỉnh Hải Dương và tài sản trên đất của anh chị cho vợ chồng ông P, bà T với giá là 700.000.000 đồng. Ông P, bà T sẽ trừ số nợ 350.000.000 đồng anh H, chị Th vay ngày 23/4/2018 và trả cho anh H, chị Th 250.000.000 đồng mà anh H, chị Th đang nợ tại QTDND B. Ngoài ra ông P, bà T sẽ trả thêm 100.000.000 đồng cho anh H, chị Th khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời hai bên thống nhất cam kết với nội dung là: Trong thời gian 3 năm từ ngày 08/6/2018 đến ngày 08/06/2021 anh H và chị Th sẽ trả cho vợ chồng ông P, bà T số tiền vay (700.000.000 đồng). Nếu không trả được tiền thì anh H và chị Th tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất của anh H và chị Th cho vợ chồng ông P, bà T. Trong hợp đồng có quy định nếu ai không thực hiện đúng hợp đồng sẽ phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật.

[14] Ông P và bà T đã trả thay cho anh H, chị Th 250.000.000 đồng tại QTDND B. Nhưng sau đó có tranh chấp nên ông P, bà T không cho anh H, chị Th vay 100.000.000 đồng. Anh H và chị Th vẫn là người sử dụng đất.

[15] Nay chị Th yêu cầu phạt cọc với số tiền là 300.000.000 đồng trừ vào số tiền nợ. Yêu cầu này của chị Th là không có căn cứ vì ngày 08/6/2018 hai bên thỏa thuận hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà sẽ có giá trị sau 03 năm từ ngày 08/06/2018 cho đến 08/06/2021. Nếu trước ngày 08/06/2021 thì anh H và chị Th vẫn là chủ sở hữu tài sản Nhà, đất của mình và có trách nhiệm trả 600.000.000 đồng tiền nợ. Nếu sau ngày 08/06/2021 anh H, chị Th không trả được nợ thì ông P bà T có toàn quyền quyết định cũng như sở hữu nhà, đất. Sau ngày 08/6/2021 anh H, chị Th không trả tiền và không giao nhà, đất như thỏa thuận. Nay ông P, bà T không yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/6/2018. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phạt cọc của chị Th.

[16] Chị Th yêu cầu ông P phải trả cho anh chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh chị mà ông P đã nhận ngày 08/6/2018. Yêu cầu này là có cơ sở nên buộc ông P có trách nhiệm trả cho anh H, chị Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 110199 mang tên anh Nguyễn Thắng H và chị Vũ Thị Th do UBND huyện K cấp ngày 28/4/2017.

[17] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 463, 466, 468, 469, 502 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai; Điều 147, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Doãn P và bà Nguyễn Thị T.

Buộc anh Nguyễn Thắng H và chị Vũ Thị Th phải trả cho ông Nguyễn Doãn P và bà Nguyễn Thị T số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng.

Chấp nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Doãn P, bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Thắng H, anh H phải trả cho ông P và bà T lãi suất của số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng tính từ ngày 08/6/2018 đến nay là: 162.688.750 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Buộc ông P phải trả cho anh H, chị Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 110199 do UBND huyện K cấp ngày 28/4/2017 mang tên anh Nguyễn Thắng H và chị Vũ Thị Th.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Vũ Thị Th về việc yêu cầu ông P, bà T trả tiền phạt cọc với số tiền là 300.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Trả lại ông P, bà T 14.000.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2020/0001264 ngày 12-4-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã K.

Anh H và chị Th phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh H phải chịu 8.133.437 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Báo nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Kinh Môn;
- Chi cục THADS thị xã Kinh Môn;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Văn Quyết