| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**QUẬN CÁI RĂNG**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập –Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: **40**/2022/DSST
Ngày: 18/4/2022
V/v "**tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất**"

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

## TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Thái Mỹ Nhung**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà **Hồ Thị Công Dung**.

2/ Bà **Nguyễn Thị Phương Oanh**.

**-** Thư ký phiên tòa: Bà **Nhâm Thị Thanh Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thị Cúc**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2022/TLST-DS, ngày 16 tháng 01 năm 2022. Tranh chấp "**Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 200/2022/QĐXXST-DS, ngày 01 tháng 4 năm 2021. Giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***:

1/ Ông **Thái Thanh T**; Sinh năm: 1961.

2/ Bà **Nguyễn Thị Kim L**; Sinh năm: 1962.

Cùng địa chỉ: Số 9/159, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Ông **Nguyễn Trường T**; Sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 58C, đường Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

- ***Bị đơn***: Ông **Phạm Nguyễn Minh Tr**; Sinh năm: 1983.

HKTT: Số 17, kênh 30/4, khóm 6, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc

Trăng. Có mặt.

- ***<u>Người liên quan</u>***:

1/ **Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Sóc Trăng**.

Trụ sở: Số 02, đường Trần Hưng Đạo, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Quang Hiển**

Đại diện ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Quang** (Văn bản ủy quyền số 07/2022/VBUQ-SHB ngày 10/01/2022). Vắng mặt.

2/ **Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh S T**.

Trụ sở: Số 20B, đường Trần Hưng Đạo, phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Tiết Văn Thành**

Đại diện ủy quyền: Bà **Dương Thị Phượng Nhi** (Giấy ủy quyền số 655/GUQ-NHNo ST-TH ngày 18/4/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh S T: **LS Nguyễn Huy Khánh** – Văn phòng luật sư Lê Khanh, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. Có mặt.

3/ Ông **Phạm Nguyễn Minh T**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số 4549, Tổ 1, TT Cái Vồn, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (nay là khóm 9, phường Thành Phước, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long). Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 31/12/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Thái Thanh T và bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:*

Ông Thái Thanh T và bà Nguyễn Thị Kim L có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019 chuyển nhượng phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 08/3/2011 (đã chỉnh lý cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr ngày 16/12/2019). Địa chỉ đất tọa lạc lô số 13A, khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP Cần Thơ.

Hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 10/12/2019 với giá thỏa thuận Hợp đồng là 35.000.000.000 đồng (Ba mươi lăm tỷ đồng). Cùng ngày hai bên ký Hợp đồng sửa đổi bổ sung điều chỉnh giá trị Hợp đồng lên 139.411.200.000 đồng (Một trăm ba mươi chín tỷ bốn trăm mười một triệu hai trăm ngàn đồng).

Ông Phạm Nguyễn Minh Tr đã thanh toán cọc cho ông Tài và bà Liên được 01 tỷ đồng, số còn lại hứa thanh toán trong 60 ngày. Việc thỏa thuận thanh toán có Ngân

hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Sóc Trăng (đại diện Phạm Nguyễn Minh T) bảo lãnh nợ thanh toán (BL 25-27).

Đến ngày 04/5/2020 do chậm thanh toán nên ông Trung thỏa thuận trả tiền lãi chậm thanh toán cho ông Tài và bà Liên 0,95% trên số tiền còn phải thanh toán (BL 16-17).

Đến nay đã thanh toán 30 tỷ đồng, còn nợ lại 144.934.684.171 đồng (Một trăm bốn mươi bốn tỷ, chín trăm ba mươi tư triệu, sáu trăm tám mươi tư ngàn, một trăm bảy mươi mốt đồng) gồm cả gốc và lãi thể hiện theo Bảng đối chiếu nợ ngày 16/11/2021 (BL 26).

Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Phạm Nguyễn Minh Tr thanh toán 144.934.684.171 đồng (Một trăm bốn mươi bốn tỷ, chín trăm ba mươi tư triệu, sáu trăm tám mươi tư ngàn, một trăm bảy mươi mốt đồng). Nếu ông Trung không thanh toán thì yêu cầu Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Sóc Trăng (đại diện Phạm Nguyễn Minh T) thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nợ thanh toán theo thỏa thuận. Đồng thời yêu cầu tiếp tục trả lãi chậm thanh toán theo Biên bản ngày 04/5/2020 là 0,95%/tháng. Nếu cả ông Trung và Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Sóc Trăng (đại diện Phạm Nguyễn Minh T) không thực hiện được thì yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, công chứng số 8044 ngày 10/12/2019 và cả Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, số công chứng 8046 ngày 10/12/2019. Đồng thời yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 08/3/2011 (đã chỉnh lý cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr ngày 16/12/2019).

*Bị đơn ông Phạm Nguyễn Minh Tr thừa nhận*: có ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, công chứng số 8044 ngày 10/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, số công chứng 8046 ngày 10/12/2019. Bị đơn đã thanh toán được 31 tỷ đồng cho nguyên đơn; thừa nhận có thỏa thuận trả tiền lãi chậm thanh toán và xác định còn nợ nguyên đơn 144.934.684.171 đồng (Một trăm bốn mươi bốn tỷ, chín trăm ba mươi tư triệu, sáu trăm tám mươi tư ngàn, một trăm bảy mươi mốt đồng). Bị đơn đồng ý thanh toán nợ nêu trên, nếu không thanh toán tự nguyện bán các tài sản thuộc quyền sở hữu để thanh toán cho nguyên đơn gồm:

1/ Đất tọa lạc tại Phú Thứ, Cái Răng, Cần Thơ hiện thế chấp Agribank – CN Sóc Trăng (là miếng đất ông đã ký mua của nguyên đơn và đã sang tên xong).

2/ Đất 25.000 m2 tại Kế Sách – Sóc Trăng hiện tại thế chấp cho SHB-Sóc Trăng.

3/ Đất khu phố Vĩnh Phát – TP Rạch Giá, Kiên Giang diện tích 7.500 $m^2$ hiện thế chấp tại SHB Sóc Trăng.

4/ Đất lại QL 91B, phường Phước Thới, quận Ô Môn 17.000 $m^2$ hiện do Thi hành án quận Ô Môn quản lý.

5/ Tiền đặt cọc mua khách sạn 89 Trần Hưng Đạo, Dương Đông, Phú Quốc là 190 tỷ đồng (Một trăm chín mươi tỷ đồng).

Trong đó có một số tài sản đang được phát mãi để thi hành án trả nợ vay cho Ngân hàng, phần dư ra sau khi thi hành án bị đơn đồng ý sẽ thanh toán cho nguyên đơn. Nếu vẫn không đủ thì yêu cầu bên bảo lãnh là Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Sóc Trăng (đại diện Phạm Nguyễn Minh T) phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Nguyễn Minh T thừa nhận:* trước đây ông là Phó giám đốc Ngân hàng SHB - chi nhánh Sóc Trăng, có ký bảo lãnh cho việc mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn như đã trình bày nhưng với tư cách cá nhân chứ không phải tư cách pháp nhân Ngân hàng SHB - chi nhánh Sóc Trăng. Ông Tân không đồng ý hủy hợp đồng mà cá nhân ông sẽ cùng với bị đơn Phạm Nguyễn Minh Tr thanh toán tiền cho nguyên đơn cho đến khi hết khoản nợ hợp đồng là 144.934.684.171 đồng (Một trăm bốn mươi bốn tỷ, chín trăm ba mươi tư triệu, sáu trăm tám mươi tư ngàn, một trăm bảy mươi mốt đồng). Tự nguyện dùng tài sản cá nhân của ông để thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bị đơn.

*Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng trình bày*: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 ngày 08/3/2011 (chỉnh lý ngày 16/12/2019) cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr đã thế chấp hợp pháp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của 04 Công ty gồm:

1/ Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Thương mại Trần Trung Thành;

2/ Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Thương mại Hồng Phát;

3/ Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Thương mại Đại Cát;

4/ Công ty TNHH Xây dựng Nguyệt Phương.

Đến ngày 28/01/2022 tổng số tiền nghĩa vụ bảo đảm nợ gốc đối với 4 Công ty trên là 112.023.500.000 đồng (Một trăm mười hai tỷ, không trăm hai mươi ba triệu, năm trăm ngàn đồng) và lãi phát sinh kèm theo.

Do 04 công ty trên vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng đã khởi kiện và đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Hiện Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng đã ra quyết định thi hành án cụ thể như sau:

1/ Quyết định số 07/QĐ-CCTHADS ngày 04/10/2021 thi hành QĐ công nhận sự thỏa thuận số 03/2021/QĐST-KDTM ngày 09/4/2021 với bị đơn Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Thương mại Trần Trung Thành.

2/ Quyết định số 133/QĐ-CCTHADS ngày 17/11/2021 thi hành QĐ công nhận sự thỏa thuận số 11/2021/QĐST-KDTM ngày 31/5/2021 với bị đơn Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng Thương mại Đại Cát.

3/ Quyết định số 131/QĐ-CCTHADS ngày 07/11/2021 thi hành QĐ công nhận sự thỏa thuận số 12/2021/QĐST-KDTM ngày 31/5/2021 với bị đơn Công ty TNHH

Đầu tư – Xây dựng Thương mại Hồng Phát.

4/ Quyết định số 137/QĐ-CCTHADS ngày 01/12/2021 thi hành QĐ công nhận sự thỏa thuận số 08/2021/QĐST-KDTM ngày 27/5/2021 với bị đơn Công ty TNHH Xây dựng Nguyệt Phương.

Đối với việc giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên thì phía Ngân hàng không có ký kiến, riêng đối với tài sản đã thế chấp thì phía Ngân hàng không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 ngày 08/3/2011 (chỉnh lý ngày 16/12/2019), đề nghị tiếp tục được phát mãi tài sản để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện nguyên đơn rút lại yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, công chứng số 8044 ngày 10/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, số công chứng 8046 ngày 10/12/2019. Đồng thời rút lại yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 08/3/2011 (đã chỉnh lý cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr ngày 16/12/2019). Chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán tiền còn nợ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, công chứng số 8044 ngày 10/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, số công chứng 8046 ngày 10/12/2019 là 109.411.200.000 đồng (Một trăm lẽ chín tỷ, bốn trăm mười một triệu, hai trăm ngàn đồng) và tiền lãi theo thỏa thuận tính đến ngày 10/4/2022 là 47.588.800.000 đồng (Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm tám mươi tám triệu, tám trăm ngàn đồng), tổng cộng **157.000.000.000 đồng** (Một trăm năm mươi bảy tỷ đồng). Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận là 0,95%/tháng trên số tiền phải trả và yêu cầu cá nhân ông Phạm Nguyễn Minh T thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với nghĩa vụ trả tiền của bị đơn.

Bị đơn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý thanh toán số tiền nợ của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, công chứng số 8044 ngày 10/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, số công chứng 8046 ngày 10/12/2019 là 109.411.200.000 đồng (Một trăm lẽ chín tỷ, bốn trăm mười một triệu, hai trăm ngàn đồng) và tiền lãi theo thỏa thuận tính đến ngày 10/4/2022 là 47.588.800.000 đồng (Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm tám mươi tám triệu, tám trăm ngàn đồng), tổng cộng **157.000.000.000 đồng** (Một trăm năm mươi bảy tỷ đồng). Đề nghị Tòa án ghi nhận việc bị đơn thỏa thuận với nguyên đơn sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền bằng tất cả tài sản do bị đơn Phạm Nguyễn Minh Tr sở hữu kể cả phần dư ra sau khi đã phát mãi trả nợ cho các Ngân hàng đang nhận thế chấp.

Người liên quan Phạm Nguyễn Minh T tự nguyện thực hiện nghĩa vụ người bảo lãnh với tư cách cá nhân đối với số nợ **157.000.000.000 đồng** (Một trăm năm mươi bảy tỷ đồng) và tiền lãi phát sinh sau ngày 10/4/2022 của ông Phạm Nguyễn Minh Tr.

Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng: thống nhất việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các Hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 08/3/2011 (đã chỉnh lý cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr ngày 16/12/2019). Đại diện Ngân hàng không có ý kiến về tranh chấp giữa hai bên, tuy nhiên phần tài sản dư ra sau khi phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ trả lại cho chủ sở hữu là ông Phạm Nguyễn Minh Tr chứ không có nghĩa vụ trả lại cho các nguyên đơn.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật, không phát hiện vi phạm.

- **Về việc giải quyết vụ án**: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại tòa đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; đề nghị ghi nhận nội dung tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa; Riêng đối với việc phía nguyên đơn rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện là hủy các Hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 08/3/2011 (đã chỉnh lý cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr ngày 16/12/2019) thì đề nghị HĐXX đình chỉ phần này theo qui định. (Nội dung trình bày cụ thể của Đại diện Viện kiểm sát được thể hiện trong Bài phát biểu tại tòa).

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, công chứng số 8044 ngày 10/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, số công chứng 8046 ngày 10/12/2019" được ký giữa vợ chồng ông và bị đơn vì bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán. Nên xác định quan hệ tranh chấp là "**Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**" thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án khi các đương sự có yêu cầu theo qui định của Luật đất đai, Bộ luật dân sự và Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Thanh T và bà Nguyễn Thị Kim L cùng ông Phạm Nguyễn Minh Tr, công chứng số 8044 ngày 10/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, số công chứng 8046 ngày 10/12/2019 (BL 18-24) về hình thức là đúng với qui định pháp luật. Bởi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự có lập Hợp đồng bằng văn bản, có chứng thực của cơ quan công chứng.

[3] Về nội dung: các bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất có diện tích 8.713,20 $m^2$ tọa lạc lô số 13A, khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Phú Thứ, quận Cái Răng, TP Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 08/3/2011 với giá là 139.411.200.000 đồng (Một trăm ba mươi chín tỷ, bốn trăm mười một triệu, hai trăm ngàn đồng), tại phiên tòa cả hai bên thống nhất xác định đã thanh toán được 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng). Và hiện trạng quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr ngày 16/12/2019 (BL 113). Coi như Hợp đồng đã thực hiện xong. Nhưng bị đơn lại không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại, cố tình kéo dài thời gian. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận của hợp đồng **109.411.200.000 đồng** (Một trăm lẽ chín tỷ, bốn trăm mười một triệu, hai trăm ngàn đồng) là hoàn toàn có cơ sở được chấp nhận.

[4] Về lãi suất do chậm thanh toán: Căn cứ vào Biên bản ngày 04/5/2020 (BL 16-17) thì mức lãi suất do chậm thanh toán mà hai bên thỏa thuận là 0,95%/tháng bắt đầu từ ngày 01/02/2020. Theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự thì lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 20%/năm. Thỏa thuận này là thấp hơn qui định, có lợi cho bị đơn và tại tòa hôm nay, hai bên cũng thống nhất tính lãi chậm thanh toán từ khi vi phạm cho đến ngày 10/4/2022 là 47.588.800.000 đồng (Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm tám mươi tám triệu, tám trăm ngàn đồng). Xét đây là tự nguyện định đoạt của đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên chấp nhận.

Như vậy bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng là 109.411.200.000 đồng + 47.588.800.000 đồng = **157.000.000.000 đồng** (Một trăm năm mươi bảy tỷ đồng).

Thời hạn và phương thức trả nợ thuộc thẩm quyền của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng nên Hội đồng xét xử không điều chỉnh.

Trong giai đoạn thi hành án nếu phía bị đơn chậm thanh toán thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Nhưng tại tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu tính lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ là 0,95%/tháng. Yêu cầu này là thấp hơn qui định, có lợi cho bị đơn, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên chấp nhận.

[5] Xét tại tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn vẫn xác định rút lại yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, công chứng số 8044 ngày 10/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, số công chứng 8046 ngày 10/12/2019. Đồng thời rút lại yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 do UBND TP Cần

Thơ cấp ngày 08/3/2011 (đã chỉnh lý cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr ngày 16/12/2019) nên HĐXX đình chỉ các yêu cầu này không xem xét nữa.

[6] Riêng đối với yêu cầu buộc Ngân hàng SHB - chi nhánh Sóc Trăng, ông Phạm Nguyễn Minh T thực hiện nghĩa vụ người bảo lãnh thì Hội đồng xét xử nhận thấy: trước đây ông Phạm Nguyễn Minh T là Phó giám đốc Ngân hàng SHB - chi nhánh Sóc Trăng, có ký bảo lãnh cho việc mua bán đất giữa nguyên đơn và bị đơn như đã trình bày nhưng chỉ được xác định với tư cách cá nhân chứ không phải tư cách pháp nhân Ngân hàng SHB - chi nhánh Sóc Trăng. Bởi lẽ việc ông Tân sử dụng con dấu của pháp nhân ký tên và đóng dấu vào Biên bản ngày 04/5/2020 (BL 16-17) để bảo lãnh nợ thanh toán cho em ruột (BL 25-27), thậm chí Thông báo sẽ cấp tín dụng và nhận tài sản bảo đảm từ người chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 27-28) là không đúng qui định của Ngân hàng nói riêng và pháp luật nói chung. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn cũng tự nguyện rút lại yêu cầu này, nên HĐXX chấp nhận.

[7] Ngoài ra tại tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn, bị đơn và ông Phạm Nguyễn Minh T cũng thống nhất thỏa thuận như sau:

- Ông Phạm Nguyễn Minh T sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bằng tài sản cá nhân thay cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr đối với số nợ **157.000.000.000 đồng** (Một trăm năm mươi bảy tỷ đồng) và tiền lãi phát sinh sau ngày 10/4/2022 khi ông Phạm Nguyễn Minh Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

- Tất cả các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phạm Nguyễn Minh Tr, kể cả phần tài sản sau khi đã phát mãi để thanh toán nợ cho các Ngân hàng và Tổ chức tín dụng đang nhận thế chấp còn thừa, thì sẽ ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn.

Xét đây là tự nguyện thỏa thuận của đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Phạm Nguyễn Minh Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Cụ thể là phải chịu án phí giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện là 112.000.000 đồng + 0,1% (157.000.000.000 đồng – 4.000.000.000 đồng) = 265.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

- Nguyên đơn Thái Thanh T và Nguyễn Thị Kim L được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp **126.468.000 đồng** (Một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi tám ngàn đồng) theo biên lai số 0008182 ngày 05/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Vì các lẽ trên.

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, **227, 228**, 244, 246, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 280, 335, 336, 339, 342, 357, 500, 502, 503, Bộ luật dân sự.

- Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Thái Thanh T** và **Nguyễn Thị Kim L**. Buộc bị đơn **Phạm Nguyễn Minh Tr** phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Thái Thanh T và bà Nguyễn Thị Kim L số nợ gốc là **109.411.200.000 đồng** (Một trăm lẽ chín tỷ, bốn trăm mười một triệu, hai trăm ngàn đồng) và nợ lãi là 47.588.800.000 đồng (Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm tám mươi tám triệu, tám trăm ngàn đồng), tổng cộng **157.000.000.000 đồng** (Một trăm năm mươi bảy tỷ đồng) khi án có hiệu lực.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo lãi suất thỏa thuận là 0,95%/tháng.

2/ **Đình chỉ** yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, công chứng số 8044 ngày 10/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2019, số công chứng 8046 ngày 10/12/2019 của nguyên đơn **Thái Thanh T** và **Nguyễn Thị Kim L** đối với bị đơn **Phạm Nguyễn Minh Tr**.

3/ **Đình chỉ** yêu cầu yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 731747, vào sổ cấp giấy CN số CT 00454 do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 08/3/2011 (đã chỉnh lý cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr ngày 16/12/2019) của nguyên đơn **Thái Thanh T** và **Nguyễn Thị Kim L** đối với bị đơn **Phạm Nguyễn Minh Tr**.

4/ **Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau**:

- Ông Phạm Nguyễn Minh T sẽ thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh bằng tài sản cá nhân thay cho ông Phạm Nguyễn Minh Tr đối với số nợ **157.000.000.000 đồng** (Một trăm năm mươi bảy tỷ đồng) và tiền lãi phát sinh sau ngày 10/4/2022 khi ông Phạm Nguyễn Minh Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

- Tất cả các tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Phạm Nguyễn Minh Tr, kể cả phần tài sản sau khi đã phát mãi để thanh toán nợ cho các Ngân hàng và Tổ chức tín dụng đang nhận thế chấp còn thừa, thì sẽ ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho các nguyên đơn Thái Thanh T và Nguyễn Thị Kim L.

5/ Về án phí:

- Bị đơn Phạm Nguyễn Minh Tr phải chịu **265.000.000 đồng** (Hai trăm sáu mươi lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn Thái Thanh T và Nguyễn Thị Kim L được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp **126.468.000 đồng** (Một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi tám ngàn đồng) theo biên lai số 0008182 ngày 05/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng.

8/ Về kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã, phường nơi cư trú để yêu cầu cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ.
- VKSND Q.Cái Răng.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGTT.
- Lưu HS – BA.

**Thái Mỹ Nhung**