

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CH
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày: 24 - 01 - 2019

*“V/v Tranh chấp hợp đồng dân
sự vay tài sản, đòi tài sản là nhà
gắn liền với quyền sử dụng đất
và đòi tiền thuê nhà”.*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CH, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Ch Hùng;
2. Bà Huỳnh Thị Thùy Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phát Huy, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Ch, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Ch, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lưu Tiến Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 16 và 24 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Ch xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2015/TLST - DS ngày 12 tháng 01 năm 2015 về việc *“Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, đòi tài sản nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê nhà”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2018/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 97/2018/QĐST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 35 đường U, khóm G, phường J, thành phố D, tỉnh An Giang;

Đồng bị đơn: Ông Trịnh Thiện Đ, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Tổ 12, khóm V, phường S, thành phố D, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Ch là Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Trần thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thành phố Ch, tỉnh An Giang.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P, trụ sở: Quận Y, thành phố Hà Nội; có ông Nguyễn Quốc Th, chức vụ: chuyên viên TVTTCCN- Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P chi nhánh An Giang đại diện theo Giấy ủy quyền số 027/2018/UQ-GĐ ngày 06/7/2018.

Bà T, bà Ph có mặt tại phiên tòa.

Ông Đ, Luật sư Ch có mặt tại phiên tòa ngày 07 và ngày 16/01/2019; vắng mặt tại phiên tòa ngày 24/01/2019.

Bà L vắng mặt tại phiên tòa.

ông Th và đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Ch có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:*

1. *Đối với việc vay tiền:* Bà T có cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Trịnh Thiện Đ vay tiền, cụ thể:

- Ngày 01/7/2010 Âl (nhằm ngày 01/8/2010 dl) vay 1.800.000.000 (một tỷ, tám trăm triệu) đồng để kinh doanh lò bánh mì, lãi suất 1%/tháng, đóng lãi đầy đủ đến ngày 13/11 Âl/2012 và có trả vốn 800.000.000 đồng, còn nợ lại vốn 1.000.000.000 đồng.

- Ngày 13/11 âl/2012 vay thêm 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, lãi suất 1%/tháng, có viết biên nhận, đóng lãi đầy đủ.

- Ngày 10/11/2013 vay thêm 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, lãi suất 1%/tháng, có viết biên nhận nợ.

Tổng cộng vốn vay là 1.200.000.000 (một tỷ, hai trăm triệu) đồng.

Nay bà T yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà L trả vốn vay 1.200.000.000 (một tỷ, hai trăm triệu) đồng và tiền lãi tính từ ngày 10/11 Âl/2013 cho đến khi xét xử xong theo mức lãi suất quy Đ của pháp luật có khấu trừ 40.000.000 đồng tiền lãi bà L đã đóng.

2. *Đối với việc cho mượn nhà gắn liền với đất:* Vào năm 2009, bà Nguyễn Thị Thanh T có cho vợ chồng Trịnh Thiện Đ, Nguyễn Thị L mượn căn nhà gắn liền với đất diện tích 40,8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T. Khi cho mượn thỏa thuận khi nào bà T cần sử dụng thì sẽ lấy lại và nếu L, Đ có sửa chữa nhà thì không bồi hoàn, việc thỏa thuận chỉ nói miệng không làm văn bản. Bà T và bà L có thỏa thuận trả nhà lại cho bà T vào đầu năm 2013 nhưng không thực hiện. Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà L, ông Đ trả lại nhà

gắn liền với đất diện tích 40,8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T. Không hoàn trả việc bà L, ông Đ đã sửa chữa nhà và không trả lại những vật kiến trúc L, Đ đã sửa chữa.

3. *Đối với yêu cầu đòi tiền thuê:* Bà T cho rằng bà Nguyễn Thị L có hện đến ngày 30/6/2015 sẽ trả lại nhà cho bà T nhưng không thực hiện. Nay bà T yêu cầu bà L, ông Đ trả tiền thuê nhà tính từ năm 2013 cho đến khi xét xử xong, mỗi năm là 100.000.000 đồng theo giá thuê của các hộ dân có nhà cho thuê tại phường Núi Sam, thành phố Ch.

4. *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh T không chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bị đơn vì tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn. Việc đem thế chấp tài sản thuộc quyền sở hữu của mình không liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của bị đơn.

** Theo tờ tường trình, bản tự khai và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T như sau:*

1. *Đối với tiền vay:* Vào năm 2008, bà L có vay của bà T số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng, có viết biên nhận nợ do bà T giữ, đóng lãi đầy đủ đến năm 2010 thì ngưng. Năm 2009 (không nhớ ngày, tháng) có vay thêm 400.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng, có viết biên nhận nợ, đóng lãi đầy đủ đến năm 2010 thì ngưng. Năm 2010, bà T có bán cho tôi căn nhà gắn liền với đất giá 500.000.000 đồng.

Khi đó bà T có cộng dồn tất cả các khoản tiền lại vốn gốc là 1.200.000.000 (một tỷ, hai trăm triệu) đồng, tính lãi là 600.000.000 đồng, tổng cộng vốn lãi là 1.800.000.000 (một tỷ, tám trăm triệu) đồng, thỏa thuận góp mỗi ngày 6.000.000 đồng cho đến khi hết, góp trong vòng 10 tháng (từ tháng 7/2010 Âl đến tháng 5/2011 Âl). Có viết biên nhận nợ 1.800.000.000 đồng, có chữ ký của bà L và ông Đ. Bà L đã trả xong khoản tiền này.

Theo 02 biên nhận ngày 13/11/2012 Âl và 10/11/2013 Âl có thể hiện số tiền “100.000.000 đồng”, tổng cộng là 200.000.000 đồng là tiền vay để trả hợp đồng mua bảo hiểm, thỏa thuận trả dần mỗi ngày 500.000 đồng. Tổng cộng trả được 39.500.000 đồng, bà T có ghi sổ và bà L đã nộp sổ cho Tòa án.

Bà L xác Đ đối với số tiền 1.800.000.000 đồng đã trả xong nhưng chưa nhận lại biên nhận nợ. Còn khoản tiền 200.000.000 đồng theo 02 biên nhận ngày 13/11/2012 Âl và 10/11/2013 Âl chỉ còn nợ lại 160.500.000 đồng.

2. *Đối với yêu cầu đòi nhà gắn liền với đất tọa lạc tổ 12, khóm V, phường S, thành phố D, tỉnh An Giang.*

Năm 2010, vợ chồng bà L có mua của bà T căn nhà gắn liền với đất tọa lạc tổ 12, khóm V, phường S, thành phố D với giá 500.000.000 đồng. Nguồn gốc căn nhà gắn liền với đất là của bà T mua đấu giá từ Cục Thi hành án tỉnh An

Giang. Mua bán không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Bà T có giao toàn bộ hồ sơ bán đấu giá căn nhà trên cho bà L giữ. Khi vợ chồng bà L mua căn nhà có cấu trúc vách tôn, mái tôn mục, một phần nền ván, một phần nền xi măng. Khi mua xong thì bà L tháo dỡ xây dựng lại toàn bộ căn nhà cấu trúc vách tôn, mái tôn, nền lát gạch bông và xây dựng tầng hầm có nhà vệ sinh, chi phí xây dựng là 120.000.000 đồng, các hóa đơn mua vật tư đã mất không còn giữ. Bà L xác Đ vợ chồng bà đã mua căn nhà gắn liền với đất của bà T chứ không mượn nên không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

3. *Đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà:* Bà L khẳng Đ không thuê nhà của bà T và bà T đã bán căn nhà nên không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

4. *Quá trình giải quyết bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu phản tố* với 02 nội dung, cụ thể:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04378 do Ủy ban nhân dân thị xã Ch cấp ngày 14/12/2012 cho bà Nguyễn Thị Thanh T vì phần đất bà T được cấp giấy đã bán cho vợ chồng bà từ năm 2010, đã giao toàn bộ hồ sơ bán đấu giá; khi bà T xin cấp quyền sử dụng đất thì không có đến đo đạc, vợ chồng bà trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2010 cho đến nay.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với Ngân hàng TMCP Xăng dầu P chi nhánh An Giang theo Hợp đồng thế chấp số 207.AG/2016/BĐ ngày 23/5/2016 vì bà T thế chấp cho Ngân hàng vợ chồng không biết và Ngân hàng cũng không đến để xem phần đất này.

** Theo tờ tường trình, bản tự khai và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trịnh Thiện Đ trình bày đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T như sau:*

1. *Đối với tiền vay:* Theo yêu cầu kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T cho rằng vợ chồng ông, bà có vay số tiền 1.800.000.000 đồng đã trả được 800.000.000 đồng, còn nợ lại 1.000.000.000 đồng. Sau đó, có vay thêm 200.000.000 đồng, tổng cộng vợ chồng ông Đ, bà L còn nợ lại vốn là 1.200.000.000 đồng. Đối với việc bà L vay tiền của bà T ông Đ biết nhưng không biết L vay bao nhiêu. Xác Đ chỉ còn nợ lại bà T số tiền 160.500.000 đồng theo 02 biên nhận nợ ngày 10/11/2013 Âl và ngày 13/11/2012 Âl, đồng ý trả nợ nhưng xin trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi hết.

2. *Đối với yêu cầu đòi nhà gắn liền với đất tọa lạc tổ 12, khóm V, phường S, thành phố D, tỉnh An Giang:* Ông Đ xác Đ đã chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thanh T đã trực tiếp quản lý, sử dụng, có cất lại toàn bộ nhà và ở ổn Đ từ năm 2010 cho đến nay.

3. *Đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà:* Ông Đ khẳng Đ không có thuê nhà của bà T nên không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

4. Đối với yêu cầu phản tố của ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu phản tố với 02 nội dung, cụ thể:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04378 do Ủy ban nhân dân thị xã Ch cấp ngày 14/12/2012 cho bà Nguyễn Thị Thanh T vì phần đất bà T được cấp giấy đã bán cho vợ chồng bà từ năm 2010, đã giao toàn bộ hồ sơ bán đấu giá; khi bà T xin cấp quyền sử dụng đất thì không có đến đo đạc, vợ chồng bà trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2010 cho đến nay.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp giữa bà Nguyễn Thị Thanh T với Ngân hàng TMCP Xăng dầu P chi nhánh An Giang theo Hợp đồng thế chấp số 207.AG/2016/BĐ ngày 23/5/2016 vì bà T thế chấp cho Ngân hàng vợ chồng không biết và Ngân hàng cũng không đến để xem phần đất này.

* Theo tờ tường trình cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Ch trình bày đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: xác Đ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04378 ngày 14/12/2012 cho bà Nguyễn Thị Thanh T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy Đ tại Quyết Đ số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quy Đ về đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

* Theo ý kiến và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện Ngân hàng TMCP xăng dầu P (PG Bank) trình bày đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: việc bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa PG Bank với bà Nguyễn Thị Thanh T là không có căn cứ pháp lý vì tài sản thế chấp đứng tên bà T, thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của bà T theo quy Đ của pháp luật do đó bà T không có nghĩa vụ phải thông báo hay được sự chấp thuận của bà L, ông Đ trước khi thế chấp; việc thẩm Đ tài sản PG Bank đã thực hiện đầy đủ, hoàn thiện theo biên bản Đ giá tài sản ký giữa bên thế chấp và Ngân hàng.

Tòa án đã mở phiên hòa giải nhưng không tiến hành được do bị đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Ch vắng mặt.

* Tại phiên tòa,

* Ý kiến của nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L trả tiền vốn vay 1.200.000.000 (một tỷ, hai trăm triệu) đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 10/11 Âm/2013 cho đến nay.

- Yêu cầu ông Đ, bà L trả lại căn nhà gắn liền với đất diện tích 40,8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (sổ vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T.

- Không yêu cầu trả tiền thuê nhà mỗi năm 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tính từ năm 2013 cho đến nay do phía bị đơn vi phạm thỏa thuận trả nhà mà yêu cầu đòi huê lợi, lợi tức phát sinh từ việc bà L, ông Đ giữ nhà từ năm 2014 cho đến nay

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn.

Ngoài ra, nguyên đơn xác Đ đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp bổ sung.

* Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn: không chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn, xác Đ số tiền vay đã trả chỉ còn nợ lại 160.500.000 (một trăm sáu mươi triệu, năm trăm nghìn) đồng; xác Đ căn nhà gắn liền với đất nguyên đơn yêu cầu trả lại là thuộc quyền sở hữu của bị đơn vì bị đơn đã chuyển nhượng lại nên không chấp nhận trả lại; xác Đ giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận thuê mượn nên không có nghĩa vụ trả tiền thuê.

- Đối với yêu cầu phản tố: Việc Ủy ban nhân dân thành phố Ch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận do theo quy Đ tại Quyết Đ số 45 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về thủ tục cấp giấy chứng nhận; Do yêu cầu hủy giấy nên yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp giữa bà T và Ngân hàng TMCP xăng dầu P chi nhánh An Giang.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngoài ra, bị đơn xác Đ đã cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp bổ sung.

* Ý kiến của bị đơn: Thống nhất theo trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không có ý kiến khác.

* Ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án giai đoạn sau khi ban hành quyết Đ tiếp tục giải quyết vụ án ngày 30/11/2017 đến ngày 20/11/2018 mới ban hành quyết Đ đưa vụ án ra xét xử nên chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy Đ tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; việc gửi văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy Đ Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành đúng và đầy đủ các quy Đ của Bộ luật Tố tụng Dân sự và các quy Đ pháp luật có liên quan. Việc Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn ngày 10/7/2018 nhằm giải quyết triệt để vụ án và sau

khi thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, đã thông báo và tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Như vậy, việc thụ lý đơn yêu cầu phản tố vẫn đảm bảo quy Đ tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy Đ của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy Đ của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Việc vay nợ giữa bà T với vợ chồng bà L, ông Đ được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, có làm biên nhận nợ và lãi suất vay 1%/tháng là phù hợp quy Đ pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do phía vợ chồng bà L, ông Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà T khởi kiện yêu cầu bà L, ông Đ thanh toán nợ vốn 1.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/11/2013 là có căn cứ, phù hợp với quy Đ tại các Điều 471, 476 Bộ luật dân sự năm 2005 (Điều 463 Bộ luật dân sự 2015).

Việc bà L, ông Đ cho rằng đã trả cho bà T và chỉ còn nợ lại 160.500.000 đồng tiền vốn và lãi suất vay 10%/tháng nhưng không được phía bà T thừa nhận, ngoài lời khai thì bà L, ông Đ không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh. Do đó, trình bày này của bà L, ông Đ là không có cơ sở để xem xét.

+ Về căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất số CH04378 do UBND thị xã (nay là thành phố) Ch cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T: Nguồn gốc nhà và quyền sử dụng đất bà T có được từ việc mua tài sản bán đấu giá và việc mua bán, giao nhận, đăng ký quyền sở hữu tài sản trúng đấu giá đã đảm bảo thực hiện theo đúng quy Đ của pháp luật. Theo bà T xác Đ sau khi mua tài sản trúng đấu giá, bà có thỏa thuận miệng cho vợ chồng bà L, ông Đ mượn để kinh doanh lò bánh mì, khi nào cần bà sẽ lấy lại để sử dụng và quá trình mượn nhà sử dụng, ông Đ, bà L có sửa chữa căn nhà thì bà không phải hoàn lại chi phí sửa chữa. Tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2015 bà L cũng thừa nhận có mượn nhà của bà T và cam kết sẽ di dời trả lại nhà vào ngày 30/6/2015. Từ đó, cho thấy lời trình bày của bà T là có căn cứ, phù hợp các tài liệu chứng cứ về nguồn gốc tài sản và thực tế diễn biến sự việc. Nên việc bà T yêu cầu phía vợ chồng bà L, ông Đ trả lại nhà và quyền sử dụng đất đã mượn là có căn cứ, phù hợp với các Điều 512, 514, 517 Bộ luật dân sự 2005 (các Điều 494, 496, 499 Bộ luật dân sự 2015).

+ Đối với việc bà T yêu cầu bà L, ông Đ trả tiền thuê nhà cho bà với giá 60.000.000 đồng/năm tính từ năm 2013. Tại phiên tòa, bà T rút đối với yêu cầu này đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc bà L, ông Đ cho rằng căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 40,8 m², tọa lạc tổ 12, khóm Vĩnh Đông, phường Núi Sam, bà T đã bán cho vợ chồng ông, bà với giá 500.000.000 đồng và bà T đã đưa các giấy tờ (bản chính) mua trúng đấu giá, nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Đề từ đó yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04378 ngày 14/12/2012 do UBND thị xã Ch cấp cho bà T và yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa PG Bank với bà T. Ngoài lời khai của bà L, ông Đ thì không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh việc bà T chuyển nhượng nhà và QSDĐ cho ông, bà. Việc đưa bản chính các giấy tờ bán đấu giá nhà và QSDĐ cho bà L, theo bà T là để bà L, ông Đ sửa chữa nhà nếu có tranh chấp sẽ có tài liệu xuất trình. Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2015, bà L cũng thừa nhận việc mượn nhà của bà T và cam kết sẽ di dời trả lại nhà vào ngày 30/6/2015. Mặt khác, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T, UBND TP Ch xác Đ đã đảm bảo đúng trình tự thủ tục và hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bà T với PG Bank cũng tuân thủ về nội dung, hình thức theo luật Đ, hiện các bên không có tranh chấp. Từ đó, cho thấy việc bà L, ông Đ khai đã mua lại nhà và QSDĐ từ bà T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ, hủy hợp đồng thế chấp QSDĐ là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, bà T yêu cầu bồi thường hoa lợi đối với căn nhà. Tuy nhiên, vụ án đã được công khai hòa giải bà T không yêu cầu để Tòa án thụ lý giải quyết. Đối với yêu cầu này được xem xét tách ra giải quyết bằng vụ khác.

Đối với việc bị đơn ông Đ, bà L yêu cầu trả lại số tiền sửa chữa căn nhà theo giá trị Đ giá là 82.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà L, ông Đ không có đơn yêu cầu và chưa đóng tiền tạm ứng án phí Tòa án không thụ lý do đó không có cơ sở xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

**** Về tố tụng:***

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đòi tài sản là nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê nhà đối với bị đơn Trịnh Thiện Đ, Nguyễn Thị L; ông Đ, bà L có đăng ký hộ khẩu thường trú tại phường Núi Sam, thành phố Ch nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Ch theo quy Đ tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vụ án đã được Tòa án thụ lý 12 tháng 01 năm 2015, trong quá trình giải quyết, ngày 02/7/2018, bị đơn Trịnh Thiện Đ và Nguyễn Thị L có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thanh T. Căn cứ khoản 4 Điều 34, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của

Quốc Hội về việc thi hành Luật tổ tụng hành chính năm 2015 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Ch, tỉnh An Giang. Đương sự đã nộp tạm ứng án phí và Tòa án thụ lý giải quyết.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: bị đơn bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Ch và Ngân hàng TMCP xăng dầu P có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy Đ tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với bị đơn ông Trịnh Thiện Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Ch có mặt tại phiên tòa ngày 07 và ngày 16/01/2019. Sau khi phiên tòa tạm ngừng và tiếp tục xét xử vào ngày 24/01/2019 thì ông Trịnh Thiện Đ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Ch vắng mặt mặc dù đã được Tòa án thông báo hợp lệ, coi như là từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn theo quy Đ tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tư cách đương sự, theo Thông báo số 11/2018/TBTL.TA ngày 02/5/2018, Tòa án đã đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P, chi nhánh An Giang vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, theo quy Đ Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P trụ sở: Quận Y, thành phố Hà Nội mới là đương sự trong vụ án. Do đó, xác Đ Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P chi nhánh An Giang được ủy quyền thường xuyên tham gia tố tụng và đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc Th, chức vụ: chuyên viên TVTTCCN- Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P chi nhánh An Giang đại diện theo Giấy ủy quyền số 027/2018/UQ-GĐ ngày 06/7/2018.

Bà Nguyễn Thị Kim Ph là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T theo giấy ủy quyền ngày 15/8/2016, tuy nhiên tại phiên tòa ngày 24/01/2019 bà T và bà Ph thống nhất chấm dứt tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn của bà Ph. Do đó, bà Ph không còn tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án.

** Về nội dung:*

[1] Về khoản nợ vốn vay và tiền lãi:

- Về vốn vay: Theo biên nhận nợ ngày 01/7/2010 Âl (nhằm ngày 01/8/2010 dl) vay 1.800.000.000 (một tỷ, tám trăm triệu) đồng đã trả 800.000.000 đồng còn nợ lại 1.000.000.000 đồng; biên nhận nợ ngày 13/11 âl/2012 (nhằm ngày 25/12/2012 dl) vay 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; biên nhận nợ ngày 10/11 Âl/2013 (nhằm ngày 12/12/2013 dl) vay 100.000.000 (một

trăm triệu) đồng. Tổng cộng vốn vay còn lại là 1.200.000.000 (một tỷ, hai trăm triệu) đồng, bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu bị đơn ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả vốn vay còn lại nêu trên.

Lời khai của bị đơn trong quá trình tố tụng cho rằng số tiền vay 1.800.000.000 đồng bao gồm tiền vay nhiều lần là 700.000.000 đồng, tiền mua nhà 500.000.000 đồng và tiền lãi là 600.000.000 đồng, cộng thành 1.800.000.000 đồng, thỏa thuận góp mỗi ngày 6.000.000 đồng, góp trong vòng 10 tháng là hết số nợ, đã trả dứt nợ nhưng chưa nhận lại biên nhận nợ. Đối với khoản nợ theo 02 biên nhận nợ là số tiền vay để trả tiền mua hợp đồng bảo hiểm, đã trả dần được 39.500.000 đồng, chỉ còn nợ lại số tiền 160.500.000 đồng và có cung cấp quyền sở ghi số tiền trả dần.

Quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn xác Đ chỉ còn nợ nguyên đơn số tiền 160.500.000 đồng. Ngoài quyền sở ghi có nội dung “năm trăm ngàn 09/01 âl Giáp Ngọ...”, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc đã trả xong số tiền 1.800.000.000 đồng và số tiền vốn 39.500.000 đồng.

Nguyên đơn cung cấp các biên nhận nợ để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và theo biên bản hòa giải ngày 06/3/2015 tại Tòa án, bị đơn Nguyễn Thị L cũng thừa nhận “ Tôi và ông Đ có nợ bà T số tiền vay 1.200.000.000 đồng như phía bà T trình bày ”. Từ đó, có căn cứ xác Đ vốn vay mà bị đơn còn nợ nguyên đơn là 1.200.000.000 (một tỷ, hai trăm triệu) đồng.

Tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy Đ: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*”.

Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận giao kết hợp đồng dân sự vay tài sản là tiền được thể hiện theo các biên nhận nợ ngày 01/7/2010 Âl (nhằm ngày 01/8/2010 dl), ngày 13/11 âl/2012 (nhằm ngày 25/12/2012 dl) và ngày 10/11 Âl/2013 (nhằm ngày 12/12/2013 dl). Theo đó, bị đơn xác Đ có số tiền vốn vay như nguyên đơn trình bày, trong các biên nhận không thỏa thuận thời hạn trả vốn nhưng phía nguyên đơn đã có yêu cầu bị đơn trả vốn từ năm 2014 nhưng đến nay phía bị đơn chưa trả vốn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận. Buộc bị đơn có nghĩa vụ trả vốn vay cho nguyên đơn là 1.200.000.000 (một tỷ, hai trăm triệu) đồng.

- Về tiền lãi: Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết, nguyên đơn xác Đ các bên thỏa thuận lãi suất khi vay là 1%/tháng và đã nhận được số tiền lãi là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Yêu cầu tính lãi từ ngày 10/11/2013 Âl đến khi xét xử xong và có khấu trừ lại số tiền lãi đã đóng là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Theo các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn cho rằng lãi suất các bên thỏa thuận là 10%/tháng, bị đơn đóng lãi đầy đủ cho nguyên đơn nhưng khi đóng lãi không ghi sổ hay ký nhận. Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc thỏa thuận lãi suất là

10%/tháng. Nguyên đơn và bị đơn cùng xác Đ việc vay tiền có thỏa thuận lãi suất cho nên cần xác Đ việc hợp đồng vay tiền của các bên là có lãi suất mặc dù trong các biên nhận nợ không thể hiện việc thỏa thuận lãi suất là bao nhiêu.

Xét, hợp đồng vay tiền được xác lập và thực hiện vào thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, hợp đồng vay giữa các bên đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy Đ của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, áp dụng quy Đ của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Mức lãi suất được áp dụng căn cứ quy Đ tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất 1%/tháng là có lợi cho phía bị đơn và cũng phù hợp với quy Đ tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất là có căn cứ để chấp nhận, lãi suất được tính như sau:

Từ ngày 10/11 Âm/2013 (nhằm ngày 12/12/2013 dl) đến ngày xét xử (24/01/2019) là 61 tháng 12 ngày:

$1.200.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 61 \text{ tháng} 12 \text{ ngày} = 736.800.000$ (Bảy trăm ba mươi sáu triệu, tám trăm nghìn) đồng.

Khấu trừ tiền lãi nguyên đơn đã nhận: $736.800.000 \text{ đồng} - 40.000.000 \text{ đồng} = 696.800.000 \text{ đồng}$

Như vậy, tổng cộng tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/01/2019) được xác Đ là: $1.200.000.000 \text{ đồng} + 696.800.000 \text{ đồng} = \mathbf{1.896.800.000 \text{ đồng}}$.

Buộc bị đơn ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T tiền vốn gốc và lãi là **1.896.800.000 (một tỷ, tám trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm nghìn) đồng**.

[2] *Về yêu cầu đòi tài sản là nhà gắn liền với quyền sử dụng đất:*

Nguyên đơn cho rằng có cho bị đơn mượn căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 40,8 m²; tọa lạc tổ 12, khóm V, phường Núi S, thành phố Ch, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (sổ vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T. Các bên chỉ thỏa thuận miệng không làm văn bản, khi mượn xong thì bị đơn có sửa chữa lại nhà, phía nguyên đơn cũng biết và có thỏa thuận khi nào lấy lại nhà thì giao luôn phần đã sửa chữa. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên. Chứng minh cho yêu cầu của mình, nguyên đơn cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Ch, tỉnh An Giang ngày 24/12/2014.

Lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn xác Đ không mượn nhà của nguyên đơn mà đã chuyển nhượng căn nhà gắn liền với đất nêu trên của nguyên đơn từ năm 2010, các bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm văn bản. Sau đó, bị đơn có sửa chữa nhà lại như hiện trạng ngày nay. Chứng minh cho lời khai của

mình, bị đơn cung cấp hồ sơ mua bán tài sản bán đấu giá của Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh An Giang với bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tại phiên tòa, bị đơn Trịnh Thiện Đ và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vẫn xác Đ căn nhà gắn liền với đất nêu trên đã chuyển nhượng của bà T nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc chuyển nhượng trên.

Xét, tại biên bản hòa giải ngày 24/12/2014 tại Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Ch, bị đơn Nguyễn Thị L có ý kiến “...*tôi muốn trả lại căn nhà trên nhưng do đây là nơi kinh doanh tôi phải di dời tốn một khoản chi phí rất lớn, yêu cầu bà T hỗ trợ phần kinh phí này...*”, tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2015 tại Tòa án thành phố Ch, ý kiến của bị đơn Nguyễn Thị L “*Tôi và chồng có mượn căn nhà tọa lạc tổ 12, khóm V, phường Núi S, thành phố Ch của bà T....cho tôi được tiếp tục sử dụng căn nhà trên đến ngày 30/6/2015 sẽ giao trả nhà cho bà T...*”. Đồng thời, theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá, các giấy nộp tiền do bị đơn cung cấp đều thể hiện người mua được tài sản, người nộp tiền là bà Nguyễn Thị Thanh T. Từ đó, có đủ căn cứ xác Đ căn nhà gắn liền với đất diện tích 40,8 m², tọa lạc tổ 12, khóm V, phường Núi S, thành phố Ch, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T thuộc quyền sở hữu của bà T. Việc bà T cho rằng là cho phía bị đơn mượn là có căn cứ, phù hợp với lời khai của bà L tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2015. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc trả lại căn nhà gắn liền với đất đã mượn của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn căn nhà gắn liền với đất diện tích 40,8 m², tọa lạc tổ 12, khóm V, phường Núi S, thành phố Ch, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T (trong phạm vi các điểm 1,2,3,11 theo bản đồ trích đo hiện trạng ngày 07/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Ch).

[3] Đối yêu cầu trả tiền thuê nhà:

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/12/2015 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn cho rằng phía bị đơn hẹn đến ngày 30/6/2015 trả lại căn nhà gắn liền đất nói trên nhưng không thực hiện, do đó nguyên đơn có yêu cầu phía bị đơn trả tiền thuê nhà tính từ thời điểm hẹn trả nhà (ngày 30/6/2015) cho đến khi xét xử, tiền thuê mỗi năm là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn cung cấp hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và Hà Kim A ngày 15/8/2013.

Lời khai trong quá trình tố tụng, phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T rút lại yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà mà yêu cầu đòi huê lợi, lợi tức phát sinh từ việc bà L, ông

Đ giữ nhà từ năm 2014 cho đến nay. Xét việc rút yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn là tự nguyện không trái quy Đ của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết Đ đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả tiền thuê nhà từ năm 2015 cho đến khi xét xử.

Đối với yêu cầu đòi huê lợi, lợi tức phát sinh từ việc bà L, ông Đ giữ nhà từ năm 2014 cho đến nay trong quá trình giải quyết bà T không có yêu cầu và Tòa án chưa thụ lý nên không có căn cứ xem xét giải quyết trong vụ án này. Bà T có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T:

Ngày 02/7/2018, bị đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T, lý do khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất này do bị đơn đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Xét, căn nhà và diện tích đất 40,8 m² tại tổ 12 khóm Vĩnh Đông, phường Núi Sam là tài sản của bà T cho bà L, ông Đ mượn sử dụng, bà T đã mua tài sản bán đấu giá và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T, Ủy ban nhân dân thành phố Ch có ý kiến văn bản xác Đ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy Đ tại Quyết Đ số 45/2011/QĐ-UBND ngày 30/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quy Đ về đơn giản hóa các thủ tục hành chính trong quản lý quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh An Giang. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T.

[5] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với Ngân hàng, việc bà T thế chấp quyền sử dụng đất 40,8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T để thế chấp vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P chi nhánh An Giang để vay tiền được thực hiện đúng trình tự thủ tục về giao dịch bảo đảm nên yêu cầu của bị đơn về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207.AG/2016/BĐ ngày 23/5/2016 giữa Ngân hàng với bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Theo biên bản Đ giá ngày 29/3/2017 của Hội đồng Đ giá tài sản xác Đ: phần sửa chữa của phía bị đơn đối với căn nhà gắn liền với đất nói trên là 82.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 14/11/2018 và tại phiên tòa các đương sự thống nhất theo giá trị phần sửa chữa là 82.000.000 đồng, không yêu cầu Đ giá lại.

Tại phiên tòa, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có yêu cầu xem xét chi phí sửa chữa nhà để khấu trừ vào số nợ đối với bà T. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chưa có đơn yêu cầu phản tố về nội dung này và Tòa án chưa thụ lý nên không có căn cứ xem xét giải quyết trong vụ án này. Bà L và ông Đ có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

[7] Về yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của bà T, Tòa án đã ban hành Quyết Đ số 01/2015/QĐ-BPKCTT, ngày 21/12/2015, phong tỏa tài sản của ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L là diện tích đất 7075 m² thuộc thửa số 249, tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại khóm E, phường S, thành phố Ch (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01002fE (số AP 483995) cấp ngày 15/11/2009 mang tên Trịnh Thiện Đ và Nguyễn Thị L). Tại phiên tòa, bà T bà T có yêu cầu tiếp tục duy trì Quyết Đ phong tỏa tài sản của bà L, ông Đ. Xét thấy, ông Đ và bà L có nghĩa vụ trả nợ cho bà T nên cần thiết tiếp tục duy trì Quyết Đ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐ-BPKCTT, ngày 21/12/2015 và Quyết Đ buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2015/QĐ-BPBD ngày 21/12/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Ch cho đến khi có quyết Đ khác.

[8] Xem xét các chi phí tố tụng phát sinh trong vụ án:

Bà T đã nộp tạm ứng chi phí Đ giá tài sản số tiền 500.000 đồng. Tại phiên tòa, bà T tự nguyện chịu chi phí Đ giá, xét đây là sự tự nguyện không trái pháp luật nên được chấp nhận. Tổng cộng chi phí tố tụng bà T tự nguyện chịu là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng (đã nộp xong).

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật Đ đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT Đ:

Căn cứ vào các Điều 466, 468, 166, 494, 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy Đ về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T.

Buộc ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền: **1.896.800.000 (một tỷ, tám trăm chín mươi sáu triệu, tám trăm nghìn) đồng.**

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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, 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 Đ tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Buộc ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T căn nhà gắn liền với đất diện tích 40,8 m², tọa lạc tổ 12, khóm V, phường Núi S, thành phố Ch, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T (trong phạm vi các điểm 1,2,3,11 theo bản đồ trích đo hiện trạng ngày 07/7/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Ch).

[2] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh T về việc đòi ông Trịnh Thiện Đ, bà Nguyễn Thị L trả tiền thuê nhà.

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh Thiện Đ đối với bà Nguyễn Thị Thanh T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 618945 (số vào sổ cấp GCN: CH04378) cấp ngày 14/12/2012 mang tên Nguyễn Thị Thanh T và hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 207.AG/2016/BĐ ngày 23/5/2016 giữa Ngân hàng với bà T giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P chi nhánh An Giang với bà Nguyễn Thị Thanh T.

[4] Tiếp tục duy trì Quyết Đ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2015/QĐ-BPKCTT ngày 21/12/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Ch về việc phong tỏa tài sản của ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L là diện tích đất 7075 m² thuộc thửa số 249, tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại khóm E, phường S, thành phố Ch (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01002fE (số AP 483995) cấp ngày 15/11/2009 mang tên Trịnh Thiện Đ và Nguyễn Thị L và Quyết Đ buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2015/QĐ-BPBD ngày 21/12/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Ch cho đến khi có quyết Đ khác.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh T tự nguyện chịu chi phí Đ giá là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng (đã nộp xong).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L phải chịu 68.904.000 (sáu mươi tám triệu, chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

- Ông Trịnh Thiện Đ và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007422 ngày 10/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ch.

- Hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Thanh T theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0000707 ngày 12/01/2015 và số 0001810 ngày 08/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Ch.

[7] Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà T có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Thời hạn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Trịnh Thiện Đ, Ủy ban nhân dân thành phố Ch và Ngân hàng Thương mại cổ phần xăng dầu P là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Ngọc

