

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 38/2025/DSST

Ngày: 07/3/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng
vay tài sản*”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông **Lai Ngọc Trí**

- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** 1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc Thu**

2. Ông **Trần Ngọc Bích**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Huỳnh Thị Cẩm Thu**- Thư ký Tòa án nhân dân
quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa:*** Ông **Tô Văn Tông** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh
Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:
742/2024/TLST - DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng vay
tài sản*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2025/QĐST – DS ngày 19
tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Ông **Phạm Thanh H**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số B, khóm P, phường M, thành phố L, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số A, đường H, phường T, quận N, thành phố C.

- Ông **Liêu Thái H1**, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số B, đường M, phường A, quận N, thành phố C.

Văn bản ủy quyền ngày 14/10/2023. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

* ***Bị đơn:*** Bà **Phan Huỳnh Kiều D**, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số A, đường C, phường A, quận N, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền ông **Võ Xuân A**, sinh năm 1974 - Văn bản ủy

quyền ngày 20/01/2025.

Địa chỉ: Số A, đường N, phường T, quận N, thành phố C. (có mặt)

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Lê Nguyễn Trần H2**, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số A, đường C, phường A, quận N, thành phố C.

Hiện đang chấp hành án tại Trại giam K – Bộ C1 (phân trại số 2). (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Ông **Cao Hoàng B**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số B đường số F, khu tái định cư T, phường A, quận N, thành phố C. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 9 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ kiện đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày và yêu cầu:*

Trước đó ông Lê Nguyễn Trần H2 là bị cáo trong vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản, còn ông Phạm Thanh H là bị hại trong vụ án. Tổng số tiền ông H2 lừa đảo của ông H khoảng 2.500.000.000 đồng, nên vợ ông H2 là bà Phan Huỳnh Kiều D có cam kết chuyển nhượng tài sản cho ông H để cân trừ nợ thì ông H sẽ xin giảm nhẹ hình phạt cho ông H2.

Vào ngày 18/02/2023, ông H và bà Phan Huỳnh Kiều D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa số 27, tờ bản đồ số 46, diện tích 77,60m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực I, phường A, quận N, thành phố C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190287, sổ vào sổ cấp GCN: H02209.QSDĐ do UBND quận N cấp ngày 05/8/2008 cho Lê Nguyễn Trần H2 và Phan Huỳnh Kiều D. Giá chuyển nhượng tài sản: 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), số tiền nợ còn lại bà D sẽ tiếp tục thanh toán cho ông H. Đồng thời, bà D hứa sẽ bàn bạc và yêu cầu chồng bà là ông H2 ký hợp đồng chuyển nhượng và sang tên tài sản cho ông H. Nhưng cho đến nay bà Phan Huỳnh Kiều D và ông H2 vẫn chưa chuyển nhượng cho ông H căn nhà và đất nói trên như đã cam kết nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H

Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Huỳnh Kiều D và ông Lê Nguyễn Trần H2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2023 đối với thửa số 27, tờ bản đồ số 46, diện tích 77,60m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu V, phường A,

quận N, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190287, sổ vào sổ cấp GCN: H02209.QSD đất do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 05/8/2008 cho ông H2 và bà D.

Ngoài ra, đề nghị phía bị đơn khiếu nại đối với Công văn số 170/ANĐT ngày 08/6/2022 và Công văn số 368/ANĐT ngày 31/12/2024 của Cơ quan An ninh điều tra Công an tỉnh V do trong Bản án số 31/2022/HSST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C đã giải quyết trước đó không có đề cập đến việc tiếp tục duy trì hiệu lực của Công văn số 170/ANĐT ngày 08/6/2022.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Xuân A trình bày:***

- Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2023 đối với thửa số 27, tờ bản đồ số 46, diện tích 77,60m² loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khu V, phường A, quận N, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190287, sổ vào sổ cấp GCN: H02209.QSD đất do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 05/8/2008 cho ông H2 và bà D.

- Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Hoàng B và bà D không đồng ý do bà D không có vay tiền của ông Hoàng B và cũng không biết việc ông H2 vay tiền của ông Hoàng B. Đồng thời, tại lời khai của ông H2 cũng thừa nhận việc vay tiền của ông Hoàng B là do một mình ông H2 thực hiện, bà D không biết và cũng không có sử dụng số tiền này. Vì vậy, số tiền trên không liên quan đến bà D.

- Thống nhất với đề nghị của nguyên đơn, phía bị đơn sẽ khiếu nại Công văn số 170/ANĐT ngày 08/6/2022 của Cơ quan An ninh điều tra Công an tỉnh V.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hoàng B trình bày:***

Ông và vợ chồng ông Lê Nguyễn Trần H2 và Phan Huỳnh Kiều D là bạn. Do gia đình ông H2 khó khăn về kinh tế, ông có cho ông H2 mượn 02 lần tiền (lần 01 là 3.000.000.000đ và lần 02 là 1.000.000.000đ). Quá trình H2 mượn tiền của tôi thì D (vợ H2) đều biết.

Để đảm bảo cho khoản nợ vay này, ông H2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190287 có diện tích 77,6m² tọa lạc tại khu vực phường A, quận N, thành phố C cho ông quản lý. Sau đó, thầy và cô của ông (tức là ba và mẹ ruột của H2) đã cầm trừ tiền nợ cho ông H2 và bà D được là 1.000.000.000đ.

Cho đến thời điểm hiện tại, ông H2 và bà D còn nợ ông 3.000.000.000đ và từ trước đến nay tôi chưa nhận được bất kỳ phần tiền lãi nào từ khoản vay nêu trên của ông H2 hay bà D.

Do đó, ông khởi kiện ông H2 và bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà D, ông H2 trả phần nợ gốc là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) và lãi suất theo quy định 20%/năm từ thời điểm vay 07/02/2020 cho đến khi xét xử sơ thẩm và tiếp tục tính lãi ở giai đoạn thi hành theo quy định. Sau khi bà D, ông H2 trả nợ xong thì ông sẽ giao trả lại cho bị đơn phần giấy chứng nhận đất mà ông H2, bà D đã thế chấp cho ông.

Tại phiên tòa:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt và nguyên đơn có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn.*

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Võ Xuân A trình bày:* Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Hoàng B, bà D không đồng ý do bà D không có vay tiền của ông Hoàng B và cũng không biết việc ông H2 vay tiền của ông Hoàng B. Đồng thời, tại lời khai của ông H2 cũng thừa nhận việc vay tiền của ông Hoàng B là do một mình ông H2 thực hiện, bà D không biết và cũng không có sử dụng số tiền này. Vì vậy, số tiền trên không liên quan đến bà D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hoàng B trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập buộc ông H2 và bà D cùng liên đới trả phần nợ gốc là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) và lãi suất theo quy định 20%/năm từ thời điểm vay 07/02/2020 cho đến khi xét xử sơ thẩm và tiếp tục tính lãi ở giai đoạn thi hành theo quy định. Sau khi bà D, ông H2 trả nợ xong ông sẽ giao trả lại cho bị đơn phần giấy chứng nhận đất mà ông H2, bà D đã thế chấp cho ông.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu quan điểm:***

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân thủ đúng theo pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng các quy định từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Trên cơ sở xem xét chứng cứ và lời trình bày của đương sự đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Phan Huỳnh Kiều D và ông Lê Nguyễn Trần H2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2023.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Hoàng B về việc buộc ông Lê Nguyễn Trần H2 trả số tiền nợ gốc 3.000.000.000 đồng và tiền

lãi 20%/năm tính từ ngày 07/02/2020 đến ngày xét xử 07/3/2025 là 3.050.000.000 đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Phan Huỳnh Kiều D liên đới trả nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện thể hiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Hoàng B có yêu cầu độc lập buộc bà Phan Huỳnh Kiều D và ông Lê Nguyễn Trần H2 liên đới trả nợ nên xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại quận N nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nguyễn Trần H2 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của đương sự:

[3.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Căn cứ đơn rút lại đơn khởi kiện đề ngày 17/02/2025 phía nguyên đơn đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] *Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Hoàng B:*

- Về số nợ:

Tại Biên nhận nợ ngày 07/02/2020 và Giấy nộp tiền ngày 22/10/2020 thể hiện ông H2 có vay của ông Cao Hoàng B tổng số tiền là 3.840.000.000 đồng, tuy nhiên theo lời trình bày của ông Cao Hoàng B gia đình ông H2 đã trả được 840.000.000 đồng, còn lại 3.000.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/11/2024 ông H2 cũng thừa nhận có vay của ông Cao Hoàng B số tiền 3.000.000.000 đồng nhưng chưa thanh toán nợ gốc và lãi. Do đó, có căn cứ xác định việc bị đơn vay tiền của nguyên đơn là có thật.

Đến hạn hợp đồng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc trả số tiền gốc 3.000.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu buộc bà Phan Huỳnh Kiều D liên đới trả nợ: Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù khoản nợ được hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông H2 và bà D tuy nhiên qua lời khai của ông H2 cùng với chứng cứ thể hiện số nợ trên không liên quan đến bà D, bà D không biết và không có sử dụng số tiền này. Hơn nữa, tại biên nhận nợ không có chữ ký của bà D, do đó yêu cầu bà D liên đới với ông H2 để trả số nợ trên là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với tài sản thế chấp: Ông Cao Hoàng B có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Nguyễn Trần H2 và bà Phan Huỳnh Kiều D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190287, số vào sổ cấp GCN: H02209.QSD đất do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 05/8/2008 cho ông H2 và bà D ở giai đoạn thi hành án.

- Về yêu cầu tính lãi:

+ Về thời gian tính lãi: Theo biên nhận vay tiền thể hiện thời gian vay tiền là ngày 07/02/2020, đồng thời tại biên bản lấy lời khai của ông H2 cũng xác nhận từ thời điểm vay đến nay ông H2 không có trả tiền lãi cũng như nợ gốc. Do đó, ông Cao Hoàng B khởi kiện yêu cầu trả tiền lãi tính từ ngày 07/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 07/03/2025 là có cơ sở chấp nhận.

+ Về số tiền lãi: Trong biên nhận các bên thỏa thuận mức lãi suất 3%/tháng là vượt quá mức lãi suất pháp luật quy định, tuy nhiên ông Cao Hoàng B yêu cầu ông Lê Nguyễn Trần H2 trả tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm tương đương 1.66%/tháng. Xét thấy, yêu cầu của đương sự là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy, bị đơn có trách nhiệm trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất 1.66%/tháng tính từ ngày 07/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 07/3/2025 là: $(05 \text{ năm } 01 \text{ tháng} \times 1.66\%/\text{tháng}) \times 3.000.000.000 \text{ đồng} = 3.050.000.000 \text{ đồng}$. Vì vậy, ông H2 có trách nhiệm trả số tiền lãi trên cho ông Cao Hoàng B.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản:

Nguyên đơn đã tạm ứng 10.000.000 đồng. Do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên phải chịu chi phí này. Ghi nhận nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong.

[5] Về án phí: Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện nên được nhận tiền tạm ứng án phí. Do yêu cầu khởi kiện của ông Cao Hoàng B được chấp nhận nên ông Lê Nguyễn Trần H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp

nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 217 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 357, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH K14 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Phan Huỳnh Kiều D và ông Lê Nguyễn Trần H2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/02/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Cao Hoàng B về việc buộc ông Lê Nguyễn Trần H2 trả tổng số tiền 6.050.000.000 đồng. Trong đó, nợ gốc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi là 3.050.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Phan Huỳnh Kiều D liên đới trả nợ.

4. Ông Cao Hoàng B có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 190287, số vào sổ cấp GCN: H02209.QSD đất do Ủy ban nhân dân quận N cấp ngày 05/8/2008 cho ông Lê Nguyễn Trần H2 và bà Phan Huỳnh Kiều D ở giai đoạn thi hành án.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Nguyên đơn phải chịu 10.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Nguyễn Trần H2 phải chịu 114.050.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Phạm Thanh H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001108 ngày 28/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Ông Cao Hoàng B được nhận lại 46.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001537 ngày 02/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

8. Về thi hành án: Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lai Ngọc Trí