TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM HÀ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2022/DS-ST
Ngày: 15/02/2022.
V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trịnh Đoàn Hạnh Trang**

Các Hội thẩm nhân dân: + Bà **Ngô Thị Luân**

+ Ông **Hoàng Sỹ Lĩnh**

-Thư ký phiên tòa: Ông **Phan Trọng Thắng** – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông **Mai Trường Trinh** – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 248/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021 về việc *"Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2022/QĐST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị L**, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Thôn 2, xã G, huyện L, tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm: 1996

Địa chỉ: Số 716 H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh L

Theo giấy ủy quyền ngày 04/8/2021

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm: 1975

Bà **Trần Thị L**, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Thôn 3, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

"Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị D và bà Trần Thị L có mặt. Ông Nguyễn Thành T vắng mặt".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ghi ngày 03/8/2021 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày: Xuất phát từ mối quan hệ quen biết nên ngày 12/02/2019 bà Trần Thị L có cho vợ chồng ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị L vay số tiền 345.000.000đồng, mục đích vay để ông T, bà L đáo hạn Ngân hàng, thời hạn vay 02 ngày, mức lãi suất hai bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau đó quá thời hạn trả nợ nhưng ông T, bà L không trả nợ cho bà L.

Vào ngày 22/3/2020 bà L biết ông T, bà L cần chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 417, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại thôn 3, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà nên bà L đã L hệ và nhận chuyển nhượng 06m chiều ngang, 30m chiều dài, tổng diện tích là 180m^2, giá chuyển nhượng là 350.000.000đồng, hai bên thỏa thuận trong vòng 03 tháng ông T, bà L sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà L nhưng sau đó phát sinh tranh chấp. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu ông T, bà L phải trả 345.000.000đồng tiền nợ gốc vay ngày 12/02/2019 và lãi suất 0.83%/tháng từ ngày vay đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án, tạm tính là 85.905.000đồng (345.000.000đồng x 30 tháng x 0.83%/tháng), cộng chung là 430.905.000đồng. Đồng thời, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/3/2020 giữa bà L và ông T, bà L; Yêu cầu ông T, bà L phải trả lại số tiền nhận chuyển nhượng đất là 350.000.000đồng theo giấy bán đất ngày 22/3/2020. Tổng cộng bà L yêu cầu ông T, bà L phải trả cho bà 780.905.000đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Tành T, bà Trần Thị L trình bày: Trước năm 2019 vợ chồng ông T, bà L có thế chấp sổ đỏ thửa đất 417, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại thôn 3, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà để vay vốn tại Ngân hàng Agribank Đức Trọng. Đến thời hạn trả nợ do chưa có tiền trả nên ngày 12/02/2019 (âm lịch) bà L có ký vay của bà Trần Thị L số tiền 345.000.000đồng để đáo hạn Ngân hàng,

lãi suất 5.000đồng/1.000.000đồng/01 ngày, khi vay có viết giấy tờ tay với nhau do bà L viết. Ông T không biết và không ký vay. Sau đó, bà L có nói sổ đỏ nhà ông T, bà L vay Ngân hàng được 500.000.000đồng nên ông T, bà L có nhờ bà L đi L hệ vay giúp. Ông T, bà L có đưa sổ đỏ thửa đất trên cho bà L và bà L cầm 02 tháng nhưng không vay được, sau đó ông T, bà L có hỏi thì bà L mới dẫn ông T, bà L đến L hệ vay tiền tại Ngân hàng BIDV, chi nhánh Đà Lạt, phòng giao dịch Thăng Long để vay số tiền 500.000.000đồng. Khi vay xong thì ông T, bà L mang số tiền 500.000.000đồng này trả cho bà L gồm 345.000.000đồng nợ gốc và trả 155.000.000đồng tiền nợ lãi. Ông T, bà L có yêu cầu bà L viết giấy trả nợ nhưng bà L nói chị em không cần viết, sau đó bà L có xé giấy nợ trước mặt bà L. Vì vậy, ông T, bà L không còn nợ bà L khoản tiền này nên ông T, bà L không đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của bà L.

Đến năm 2020 ông T, bà L có mua của bà L 09 con heo nái giá 140.000.000đồng, khi mua heo có viết giấy tay do bà L giữ và có vay thêm của bà L 80.000.000đồng để nộp tiền cho Thi hành án. Tổng cộng, ông T, bà L nợ bà L là 220.000.000đồng và ngoài ra còn có nợ tiền cám heo nhưng ông T, bà L không nhớ bao nhiêu. Sau đó, bà L có cho xã hội đen vào ép bà L trả nợ, do chưa có trả nên bà L bắt bà L viết giấy sang nhượng đất, bà L đồng ý 220.000.000đồng thì tương đương với 04m đất chiều ngang mặt đường nhưng bà L ép bà L viết chuyển nhượng 06m chiều ngang mặt đường thuộc một phần thửa 417, tờ bản đồ 03 mà ông T, bà L đang thế chấp Ngân hàng, chứ thực tế không có việc ông T, bà L chuyển nhượng đất và nhận số tiền 350.000.000đồng của bà L. Nay vợ ông T, bà L chỉ đồng ý trả 220.000.000đồng cộng lãi suất theo quy định hoặc cắt 04m chiều ngang lô đất, thành tiền là 280.000.000đồng. Ngoài ra ông T, bà L không đồng ý trả khoản tiền nào khác cho bà L.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thành nhưng sau đó bà L thay đổi ý kiến. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, bà Dung giữ nguyên yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà L phải trả cho bà L 345.000.000đồng vay ngày 12/02/2019 và tính lãi từ ngày 12/02/2019 đến 15/02/2022 là 36 tháng (làm tròn) x 345.000.000đồng x 0,83%tháng = 103.086.000đồng, cộng chung là 448.086.000đồng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng bà Dung xác định do không có việc ông T, bà L chuyển

nhượng đất cho bà L vào ngày 22/3/2020 nên bà Dung yêu cầu hủy việc chuyển nhượng theo theo giấy bán đất ngày 22/3/2020 đối với diện tích đất 180m^2 thuộc một phần thửa 417, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại thôn 3, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông T, bà L phải trả cho bà L số tiền nợ gốc là 345.000.000đồng vay ngày 12/02/2019 và 35.000.000đồng tiền lãi. Hủy việc chuyển nhượng đất theo giấy bán đất ngày 22/3/2020 đối với diện tích đất 180m^2 thuộc một phần thửa 417, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại thôn 3, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa ông T, bà L và bà L. Buộc ông T, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền ông T, bà L phải trả cho bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thành T vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt ông T là phù hợp.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Ngày 12/02/2019 bà Trần Thị L có ký giấy vay của bà Trần Thị L số tiền 345.000.000đồng. Đồng thời ngày 22/3/2020 ông T, bà L ký giấy chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 06m chiều ngang thuộc một phần thửa 417, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại thôn 3, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng với giá 350.000.000đồng. Sau đó, các bên phát sinh tranh chấp nên bà L khởi kiện yêu cầu ông T, bà L phải trả 345.000.000đồng tiền nợ gốc vay ngày 12/02/2019 và lãi suất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, bà L có khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/3/2020, yêu cầu ông T,

bà L phải trả cho bà L số tiền chuyển nhượng đất 350.000.000đồng. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 463, Điều 500 Bộ luật Dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: *"Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

[3.1]. Đối với hợp đồng vay tài sản: Tài liệu chứng cứ bà L đi khởi kiện là bản chính giấy vay tiền ghi ngày 12/02/2019 (BL 12) thể hiện bà L có vay của bà L số tiền 345.000.000đồng, để đáo hạn Ngân hàng, 05 ngày thì trả. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà L thừa nhận bà có ký vay số tiền 345.000.000đồng, chữ ký, chữ viết trong giấy vay tiền này đúng là của bà L. Quá trình giải quyết vụ án, ông T cho rằng ông T không ký vào giấy vay tiền này nhưng ông T lại thừa nhận bà L có vay số tiền 345.000.000đồng để về trả số nợ mà vợ chồng ông bà vay tại Ngân hàng, ngoài ra ông T, bà L còn xác định ông bà vay số tiền 500.000.000đồng tại Ngân hàng BIDV, chi nhánh Đà Lạt, phòng giao dịch Thăng Long để trả số tiền trên cho bà L. Vì vậy, mặc dù giấy vay tiền ngày 12/02/2019 ông T không trực tiếp ký vay nhưng căn cứ Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình, cần xác định số nợ 345.000.000đồng là nợ chung của ông T, bà L.

Tại phiên tòa, bà Dung cho rằng đến nay ông T, bà L chưa trả cho bà L số tiền 345.000.000đồng nên bà Dung yêu cầu ông T, bà L phải trả cho bà L 345.000.000đồng và nợ lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay đến nay. Còn ông T, bà L có xuất trình hợp đồng tín dụng ngày 25/4/2019 thể hiện ông bà vay tại Ngân hàng Ngân hàng BIDV, chi nhánh Đà Lạt, phòng giao dịch Thăng Long số tiền 500.000.000đồng, ông bà cho rằng sau khi vay số tiền này thì ông bà đã mang trả cho bà L nên ông bà không còn nợ bà L số tiền 345.000.000đồng nhưng ông T, bà L không có giấy tờ, chứng cứ chứng minh có việc trả số tiền trên cho bà L, trong khi đó bà L lại không thừa nhận có việc trả nợ như ông T bà L khai. Vì vậy, cần xác định ông T, bà L chưa trả cho bà L số tiền 345.000.000đồng vay ngày 12/02/2019, cần buộc ông T, bà L phải trả cho bà L số tiền nợ gốc là 345.000.000đồng là phù hợp.

[3.2] Đối với yêu cầu tính lãi thì thấy rằng: Tại phiên tòa, bà Dung khẳng

định tại thời điểm vay hai bên thỏa thuận lãi suất theo quy định của pháp luật nhưng ông T, bà L không trả lãi và gốc nên tính lãi từ ngày 12/02/2019 đến 15/02/2022 là 36 tháng (làm tròn) x 345.000.000đồng x 0,83%tháng = 103.086.000đồng nhưng bà Dung đồng ý giảm tiền lãi, chỉ yêu cầu ông T, bà L phải trả 35.000.000đồng theo biên bản hòa giải thành ngày 07/12/2021 giữa bà Trần Thị L và bà Trần Thị L. Còn bà L khẳng định vợ chồng ông bà phải trả với lãi suất cao nhưng ông bà không có chứng cứ chứng minh có việc ông bà trả lãi với lãi suất cao. Xét thấy, tại giấy vay tiền ngày 12/02/2019 không thể hiện việc thỏa thuận lãi suất nhưng đến nay đã quá thời hạn trả nợ nhưng ông T, bà L không thực hiện nên nguyên đơn yêu cầu tính lãi 0,83%/01 tháng tương ứng với thời gian chậm trả là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, bà Dung đồng ý giảm số tiền lãi cho ông T, bà L và chỉ yêu cầu ông T, bà L phải trả 35.000.000đồng tiền nợ lãi, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận việc giảm lãi này.

[3.3]. Đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 06 chiều ngang, chiều dài hết lô đất thuộc một phần thửa 417, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại thôn 3, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy bán đất ngày 22/3/2020 thì tại phiên tòa bà Dung xác định hai bên không có việc chuyển nhượng ngày 22/3/2020 mà thực tế ông T, bà L vay 345.000.000đồng vào ngày 12/02/2019, sau đó ông T, bà L không có tiền trả nên ông T, bà L có thỏa thuận trả số tiền 345.000.000đồng bằng cách ông bà viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L để cấn trừ nợ, giấy bán đất ghi giá chuyển là 350.000.000đồng nhưng thực tế bà L không có trả số tiền 350.000.000đồng cho ông T, bà L. Vì vậy, bà Dung yêu cầu hủy việc chuyển nhượng nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà L xác định giấy bán đất ngày 22/3/2020 bắt nguồn từ việc ông T bà L có nợ bà L 140.000.000đồng tiền mua heo, nợ vay 80.000.000đồng và nợ tiền cám heo nhưng ông T, bà L không nhớ bao nhiêu. Do chưa có tiền trả nên bà L bắt bà L viết giấy sang nhượng đất ngày 22/3/2020 chứ không có việc bà L chuyển nhượng đất trên thực tế. Ông T, bà L chỉ đồng ý trả 220.000.000đồng cộng lãi suất theo quy định hoặc cắt 04m chiều ngang lô đất, thành tiền là 280.000.000đồng. Còn bà L xác định khoản nợ này ông T, bà L đã trả cho bà L, giấy vay tiền đã gạch chéo (BL 42) nên bà L không khởi kiện đối với số tiền này và không có việc từ số nợ này mà bà L bắt

bà L viết giấy chuyển nhượng đất ngày 22/3/2020

Xét thấy, các bên đương sự đều thừa nhận không có việc chuyển nhượng đất theo giấy bán đất ghi ngày 22/3/2020 đối với diện tích đất 180m^2 thuộc một phần thửa 417, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại thôn 3, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng mà các bên chỉ viết giấy bán đất để cấn trừ vào số nợ vay trước đó. Vì vậy, căn cứ Điều 122, Điều 124 Bộ luật Dân sự cần hủy việc chuyển nhượng theo giấy bán đất ngày 22/3/2020 là phù hợp. Do không có việc chuyển nhượng đất trên thực tế nên không giải quyết hậu quả khi hủy việc chuyển nhượng theo giấy bán đất ngày 22/3/2020.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L nên buộc ông T, bà L phải chịu 19.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền ông T, bà L phải trả cho bà L và hủy việc chuyển nhượng.

Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 bà Trần Thị L đối với ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị L.

Buộc ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị L phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị L số tiền 380.000.000đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng) gồm số tiền nợ gốc là 345.000.000đồng và nợ lãi là 35.000.000đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Hủy việc chuyển nhượng theo giấy bán đất ngày 22/3/2020 giữa bên mua bà Trần Thị L và bên bán ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị L đối với diện tích đất 180m^2 (06 chiều ngang, 30 chiều dài) thuộc một phần thửa 417, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại thôn 3, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về án phí: Hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền tạm ứng án phí 19.523.000đồng (Mười chín triệu, năm trăm hai mươi ba ngàn đồng) mà bà Trần Thị L đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002637 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Nguyễn Thành T, bà Trần Thị L phải chịu 19.300.000đồng (Mười chín triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

"Trường hợp bản án, quyết định 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 6,7,7a,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".

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/02/2022) các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trịnh Đoàn Hạnh Trang