TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 19/2018/DS-ST

Ngày 07-5-2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu công nhận HĐ CN QSDĐ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đức Sơn

2. Ông Lưu Trọng Kim

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Mai Thảo Chi - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tham gia phiên tòa: Ông Cao Quốc Thuận - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 4 và các ngày 02, 03, 04 và 07 tháng 5 năm 2018, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2017/TLST- DS, ngày 06/6/2017, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2018/QĐXXST-DS ngày 21/3/2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vương Thị Mộng L, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số nhà 11 đường số 76, tổ 2, thôn 6, xã V, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Chị Lê Huyền Linh H , sinh năm 1990. Địa chỉ: số 457 đường ĐT 720, tổ 2, thôn 6, xã V, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1965 và ông Diệp Phúc Y, sinh năm 1964 (chồng bà T). Cùng địa chỉ: Số 157 đường ĐT 720, tổ 4, thôn 2, xã V, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số B Ngũ Phúc, Hố Nai 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai và bà Đỗ Thị H, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số 37 đường C, P. A, Q. X, TP. HCM.

2. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1975 (chồng bà L). Địa chỉ: số 11, đường 76, tổ 2, thôn 6, xã V, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

3. Anh Hoàng Hùng M, sinh năm: 1989 (chồng chị H). Địa chỉ: số 457 đường ĐT 720, tổ 2, thôn 6, xã V, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của anh M: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số nhà 414 đường ĐT 720, tổ 2, thôn 6, xã V, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thu T; người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Bùi Văn T; người đại diện theo ủy quyền của anh M là bà Trịnh Thị H; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/6/2017, các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vương Thị Mộng L trình bày: Từ năm 2016, chị H vay mượn tiền của bà nhiều lần, có lần 40.000.000 đồng, có lần 30.000.000 đồng, có lần 35.000.000 đồng và có lần 12.000.000 đồng. Khi vay mượn, chị H đưa ra rất nhiều lý do, có khi bảo là vay cho anh họ, có khi bảo đi lấy hàng cho chồng làm nghề thợ tiện sắt và trả tiền hàng cho chồng. Ngoài ra, chị H còn mượn tiền góp ngày của bà nhưng chi tiết thì bà không nhớ rõ. Bởi sau khi bà đòi nợ nhiều lần mà chị H không chịu trả tiền nên ngày 19/02/2017 âm lịch, chị H đã viết cho bà giấy nợ với tổng số tiền 147.600.000 đồng và có thỏa thuận miệng lãi suất vay 3%/tháng. Vì đã chốt nợ nên các chứng từ trước đó bà đã hủy bỏ. Bà L cho rằng trong tất cả các lần vay mượn tiền, kể cả mượn tiền góp thì chồng chị H là anh M đều biết. Bởi khi bà không liên lạc được với chị H thì bà liên hệ với anh M. Ngoài ra khi giao dịch vay mượn tiền có khi bà đến trực tiếp nhà chị H để giao nhận tiền có sự chứng kiến của anh M. Do đó, đương nhiên anh M có biết việc chị

H vay mượn tiền của bà. Vì lý do đó, bà L khởi kiện yêu cầu chị H và anh M phải liên đới trả nợ cho vợ chồng bà. Bà L yêu cầu tính tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày khởi kiện là ngày 06/6/2017 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Sau khi khởi kiện, ngày 15/6/2017, bà L có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với quyền sử dụng đất hợp pháp và duy nhất của chị H , anh M để đảm bảo việc thi hành án. Trên cơ sở đơn yêu cầu và tài liệu, chứng cứ kèm theo, ngày 12/7/2017 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã ra quyết định số 01/2017/QĐ-BPKCTT về việc Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ được quy định tại Điều 126 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể là Phong tỏa thửa đất số 187A, tờ bản đồ 09, diện tích 220 m^2, gồm 150 m^2 ONT + 70 m^2 CLN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 208128 được cấp ngày 18/10/2013 đứng tên Lê Huyền Linh H . Tại phiên tòa, bà L yêu cầu Hội đồng xét xử tiếp tục giữ nguyên quyết định phong tỏa tài sản nêu trên để đảm bảo thi hành án cho khoản nợ mà bà đã yêu cầu.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 01/7/2017 và ngày 09/8/2017, biên bản lấy lời khai ngày 10/7/2017, các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn chị Lê Huyền Linh H trình bày: Cách đây khoảng 05 năm chị H làm mất số tiền 35.000.000 đồng. Sợ chồng chị là anh M biết nên chị đã vay của bà L 35.000.000 đồng với mức lãi suất 6%/tháng để bù đắp vào. Vì không có việc làm nên chị phải đi vay đầu này đắp đầu kia và để trả tiền lãi cho bà L. Thời gian đầu chị còn xoay sở được nhưng về sau thì không còn khả năng trả nợ. Do đó mà bà L cộng dồn tiền lãi vào tiền gốc và cứ thế số tiền nợ tăng dần. Chị H cho rằng, đơn khởi kiện bà L trình bày, ngày 19/02/2017 âm lịch có cho vợ chồng chị vay 147.600.000 đồng để hoạt động tiệm cửa sắt tại nhà riêng là hoàn toàn sai sự thật. Vì giấy vay nợ không có chữ ký của anh M. Ngoài ra, ngày 19/02/2017 âm lịch, tức sau ngày chị vỡ nợ mà bà L còn cho chị vay 147.600.000 đồng là vô Lý. Nay chị H không thừa nhận số tiền nợ trên và yêu cầu bà L đưa ra sổ nợ gốc để đối chiếu. Chị H cho rằng tất cả các khoản vay mà chị vay của bà L đều được tính lãi từ 6 đến 7%/tháng và có nhiều lần vay, tiền lãi còn cao hơn và anh M không hề hay biết. Do đó, việc bà L yêu cầu anh M liên đới với chị để trả nợ là không có căn cứ.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn anh Hoàng Hùng M và người đại diện theo ủy quyền của anh M là bà H trình bày: Việc bà L kiện anh M là hoàn toàn vô lý. Vì anh M chưa bao giờ giao dịch tiền bạc hay ký bất kỳ giấy tờ gì liên quan đến tiền bạc với bà L. Anh M cho rằng việc vay mượn tiền giữa vợ anh và bà L là do bà

L dụ dỗ và chỉ có hai người biết chứ anh không hề biết. Do đó, anh M không đồng ý trả nợ theo yêu cầu của bà L.

Theo nội dung đơn yêu cầu độc lập ngày 21/11/2017 của bà T và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Bùi Văn T trình bày: Vào đầu năm 2017, do cần tiền trả nợ nên vợ chồng ông Hoàng Hùng M và bà Lê Huyền Linh H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 187A, tờ bản đồ 09, diện tích 220m^2, tại thôn 6, xã V cho bà T với giá 450.000.000 đồng. Theo đó, bà T đã giao đủ tiền, đã nhận nhà đất và hoàn tất thủ tục hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 15/6/2017. Bà T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế, phí theo quy định để sang tên trước bạ, nhưng do quyền sử dụng đất này bị phong tỏa theo quyết định của Tòa án nên bà T chưa nhận được giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Bà T và người đại diện cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa bà T và vợ chồng chị H , anh M là hợp pháp. Do đó yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này và hủy bỏ quyết định phong tỏa tài sản đối với thửa đất nêu trên để bà T thực hiện thủ tục đăng ký kê khai cấp chủ quyền đất theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, chị Lê Huyền Linh H không có ý kiến gì về yêu cầu độc lập của bà T và cho rằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà T, không liên quan gì đến vợ chồng chị H . Riêng bà L không đồng ý với yêu cầu của bà T và cho rằng yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của bà là có căn cứ và nhằm đảm bảo thi hành án cho khoản nợ mà bà đã khởi kiện.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cơ bản tuân thủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, có vài sai sót, cụ thể là xác định ông Hoàng Hùng M với tư cách bị đơn là không chính xác; Yêu cầu độc lập của bà T không liên quan đến nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn nên cần phải được giải quyết độc lập chứ không được giải quyết trong cùng vụ án. Ngoài ra, bà T có yêu cầu độc lập sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải mà Tòa án vẫn thụ lý là không đúng theo quy định tại Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án, qua lời khai của chị H thì có căn cứ xác định chị H có vay mượn tiền của bà L, bởi chị H thừa nhận có vay tiền nhưng không biết chính xác là bao nhiêu; đối với "giấy

vay nợ ngày 19/02/2017 âm lịch", sau hai lần giám định theo yêu cầu của chị H thì kết quả chữ ký "h" trên giấy vay nợ này chính là chữ của Lê Huyền Linh H . Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ cần được chấp nhận. Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, cần buộc vợ chồng chị H liên đới trả cho vợ chồng bà L số tiền 147.600.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày bà L khởi kiện cho đến ngày xét xử sơ thẩm là đúng pháp luật. Riêng yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu T do có sai sót về thủ tục tố tụng và Viện kiểm sát đã có kiến nghị nên không phát biểu quan điểm về mặt nội dung trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tư cách đương sự: Căn cứ đơn khởi kiện của bà L, TAND huyện Đức Linh xác định ông Hoàng Hùng M là bị đơn là có sự nhầm lẫn, không chính xác. Kiến nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh có căn cứ. Xét thấy tại phiên tòa, việc thay đổi tư cách tố tụng của anh M từ bị đơn thành người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của anh M nên Hội đồng xét xử quyết định thay đổi tư cách tố tụng của anh M thành người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trên cơ sở đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đức Linh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy kiến nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh cho rằng: "Yêu cầu độc lập của bà T không liên quan đến nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn nên cần phải được giải quyết độc lập chứ không được giải quyết trong cùng vụ án này. Ngoài ra, bà T có yêu cầu độc lập sau khi

Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải mà Tòa án vẫn thụ lý là không đúng theo quy định tại Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự và đã ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự". Vấn đề này, Tòa án nhận thấy: Bà L khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa QSDĐ của người có nghĩa vụ là chị H , anh M. Bà T cho rằng mình là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H , ông M nhưng do QSDĐ bị phong tỏa nên không sang tên chủ quyền được, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Ngoài ra, khi Tòa án ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ và đưa bà T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng Tòa án chưa tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho bà T để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 199 Bộ luật tố tụng dân sự. Đây là thiếu sót của Tòa án. Việc bà T có đơn yêu cầu độc lập sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải không phải do lỗi của bà T. Từ phân tích trên, căn cứ Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy cần thiết phải đưa bà T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thụ lý yêu cầu độc lập để giải quyết trong cùng vụ án này là phù hợp và có căn cứ pháp luật.

Xét thấy tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Y và ông B nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai. Do đó, căn cứ Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là đúng pháp luật.

[5] Về áp dụng án lệ: Sau khi rà soát các án lệ đã được Chánh án TANDTC công bố thì thấy rằng: nội dung tranh chấp của vụ án này không có những tình tiết, sự kiện tương tự đã được nêu trong các án lệ nên Hội đồng xét xử không áp dụng án lệ để giải quyết tranh chấp này mà căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

[6] Về nội dung:

[6.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L:

Xét thấy tại biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2017 có trong hồ sơ vụ án, chị H khai *"Tôi không thể nhớ được vì vay quá nhiều. Chỉ khi cô L mang sổ ra đối chiếu thì tôi mới biết được".* Trong khi đó, tại bản trình bày ý kiến ngày 01/7/2017, chị H lại cho rằng *"Vào năm 2012, chị chỉ vay của bà L một lần với số tiền 35.000.000*

đồng. Do lãi suất cao và trả không đúng kỳ hạn nên bà L cộng dồn cả gốc và lãi thành 147.600.000 đồng". Ngoài ra, tại phiên tòa, chị H thừa nhận bà L cho chị vay tiền từ rất nhiều năm nay. Như vậy, lời khai của chị H trước sau không thống nhất. Việc chị H cho rằng chị vay tiền của bà L với mức lãi suất cao từ 6% - 7%/tháng nhưng chị H không có chứng cứ để chứng minh và bà L chỉ thừa nhận lãi suất cho vay 3%/tháng. Như vậy các bên có tranh chấp về mức lãi suất vay. Xét thấy giấy nhận nợ ngày 19/02/2017 âm lịch do chị H viết và ký tên xác nhận, có nội dung *"...Tôi tên Lê Huyền Linh H , thôn 6, V. Có mượn của cô Vương Thị Mộng L số tiền 147.600.000. Một trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm. Khi nào cô cần cô báo trước"*. Nội dung giấy vay nợ được chị H viết rất rõ ràng. Chị H cho rằng giấy nợ này chị lập là do bị bà L ép buộc nhưng chị không có chứng cứ để chứng minh. Ngoài ra, quá trình tham gia tố tụng, chị H khai nại rằng chữ ký "h" trong giấy nhận nợ này không phải chữ của chị và yêu cầu giám định. Qua 02 lần giám định theo yêu cầu của chị H đều có chung một kết quả "Chữ ký dạng chữ viết "h" trên *giấy vay nợ ngày 19/02/2017 âm lịch chính là chữ của chị H* . Từ đó, Hội đồng xét xử thấy rằng lời trình bày của chị H trước sau mâu thuẫn, không có căn cứ. Việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao ra các giấy tờ nợ gốc để đối chiếu, chứng minh nhưng phía nguyên đơn không chấp nhận và cho rằng, nguyên tắc khi đã xác lập chứng cứ mới thì phải hủy chứng cứ cũ. Xét thấy yêu cầu của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận và không có cơ sở để chứng minh nên Hội đồng xét xử không thể xem xét. Xét thấy lập luận của nguyên đơn là phù hợp với sự thật khách quan và phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trên cơ sở chứng cứ thu thập và lời khai của các đương sự thì có cơ sở xác định, số tiền mà bà L khởi kiện là do chị H trực tiếp vay mượn của bà L. Anh M cho rằng việc vay mượn này anh hoàn toàn không biết và không chịu bất kỳ trách nhiệm gì đối với khoản nợ này. Xét thấy việc vay mượn tiền giữa chị H và bà L được diễn ra trong thời kỳ hôn nhân của chị H anh M. Chị H cho rằng vay tiền của bà L là để bù đắp vào số tiền chung của vợ chồng do chị làm mất trước đó. Ngoài ra, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, chị H và người đại diện theo ủy quyền của anh M đều khẳng định: *Trong sinh hoạt thường ngày, chị H là người vợ đảm đang, có lối sống lành mạnh, chi tiêu chừng mực, không xa hoa, lãng phí, không mắc các tệ nạn xã hội gây ảnh hưởng đến tài chính gia đình*. Đồng thời, chị H không có công ăn việc làm. Mọi sinh hoạt chi tiêu trong gia đình đều từ công

việc của anh M và vợ chồng phải nuôi dạy 02 con nhỏ. Trong khi đó, thu nhập của anh M chỉ khoảng 6.000.000 đồng/tháng. Với mức thu nhập như vậy thì khó đảm bảo chi tiêu sinh hoạt cho gia đình gồm 04 miệng ăn. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định chị H vay tiền là nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cho gia đình và trang trải nợ nần. Căn cứ Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, nên buộc anh M cùng liên đới với chị H trả nợ cho vợ chồng bà L là có căn cứ và đúng pháp luật.

Xét thấy, giấy vay nợ ngày 19/02/2017 âm lịch, tức ngày 16/3/2017 dương lịch, hai bên không thỏa thuận lãi suất vay. Tuy nhiêu, căn cứ vào lời khai của các đương sự trong quá trình tham gia tố tụng thì có căn cứ xác định hai bên có thỏa thuận về tiền lãi nhưng không xác định được mức lãi suất vay và có tranh chấp. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, cần buộc vợ chồng chị H phải chịu mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày bà L khởi kiện là ngày 06/6/2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là đúng pháp luật. Nếu chị H và anh M chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền khi bản án có hiệu lực pháp luật và khi vợ chồng bà L có đơn yêu cầu thi hành án thì chị H và anh M còn phải chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6.2] Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu T:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do bà T giao nộp cho Tòa án, thấy rằng:

1/ Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2017 giữa bên nhận cọc (bên A) là chị H , anh M và biên đặt cọc (bên B) là bà Lê Thị Thu T thể hiện các nội dung sau:

- Điều 1: Quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo giấy CN QSDĐ số BQ 208128 được UBND huyện Đức Linh cấp ngày 18/10/2013;

- Điều 3: Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B chậm nhất vào ngày 15/3/2017;

- Điểm 1.2 Điều 6: Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 15/6/2017 thể hiện: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 1 là 90.000.000 đồng;

3/ Căn cứ vào trang bổ sung giấy chứng nhận QSDĐ số BQ 208128 thì thấy rằng: Ngày 21/11/2016, QSDĐ này được phía chị H đăng ký thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân V. Đến ngày 06/6/2017 mới xóa nội dung đăng ký thế chấp.

4/ Căn cứ vào "Danh sách trả nợ" do bà T cung cấp có trong hồ sơ vụ án, được đánh bút lục số 131 thể hiện: Trong cả 07 lần trả tiền cho các chủ nợ thì chị H đều mượn tiền của bà T với tổng cộng 429.500.000 đồng.

Từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ xác định, tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 187A, tờ bản đồ 09, diện tích 220m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số BQ 208128 đang được vợ chồng chị H thế chấp bảo đảm khoản vay tại Quỹ tín dụng nhân dân V. Việc hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển dịch QSDĐ đang bị thế chấp và không có sự đồng ý của Quỹ tín dụng nhân dân V là vi phạm pháp luật, mà cụ thể là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp được quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời thỏa thuận giao thửa đất và giấy tờ quyền sử dụng đất chậm nhất đến ngày 15/3/2017 là không phù hợp pháp luật. Bởi thời điểm này chị H và anh M không có quyền định đoạt do đất đã được thế chấp để bảo đảm khoản vay phát sinh tại Quỹ tín dụng nhân dân V. Ngoài ra, căn cứ vào "Danh sách trả nợ" do bà T cung cấp để chứng minh việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và vợ chồng H M thì có căn cứ xác định: Nguồn gốc của giao dịch giữa bà T và vợ chồng H M là giao dịch vay mượn tiền. Bởi trong 07 lần trả nợ, chị H và anh M đều ghi nội dung tương tự *"vợ chồng con đã (có) mượn số tiền trên*". Từ đó, có căn cứ khẳng định, do số tiền vay mượn quá lớn, không có khả năng thanh toán nên hai bên đã chuyển giao hợp đồng vay tiền thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấn trừ nợ.

- Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về quyền sử dụng đất như sau:

Điều 500. Hợp đồng về quyền sử dụng đất: Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất.

Điều 502. Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất:

1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 503. Hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất: Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.

- Tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định: Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Từ các Điều luật viện dẫn trên thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với chị H , anh M tuy đã được xác lập bằng văn bản, có công chứng theo quy định nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền đăng ký vào sổ địa chính, tức chưa hoàn thành thủ tục bắt buộc để xác định hiệu lực của việc chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, việc chuyển nhượng QSDĐ nêu trên chưa có hiệu lực pháp luật. Tức thửa đất nêu trên vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị H và anh M. Đây là tài sản duy nhất và hợp nhất của chị H , anh M. Như vậy, việc yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "phong tỏa tài sản là QSDĐ" nêu trên của bà L là có căn cứ nên cần tiếp tục giữ nguyên để đảm bảo thi hành án.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thu T là không phù hợp pháp luật. Xét thấy thửa đất nêu trên đã bị phong tỏa theo quyết định của Tòa án và được duy trì để đảm bảo thi hành án nên yêu cầu độc lập của bà T thuộc trường hợp chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ yêu cầu này và trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà T là đúng pháp luật. Bà T có quyền khởi kiện kiện lại khi có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Về chi phí giám định: Căn cứ khoản 1 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn là chị Lê Huyền Linh H phải chịu toàn bộ chi phí của 02 lần giám định do yêu cầu giám định không có căn cứ. Do đó chị H phải tự chịu số tiền đã chi cho công tác giám định là 8.904.000 đồng.

Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc chị H và anh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Xét thấy gia đình chị H đang lâm vào hoàn cảnh khó khăn, chị H không có công việc ổn định và đang nuôi con nhỏ. Ngoài ra, anh chị đã có đơn xin giảm án phí được UBND xã V xác nhận hoàn cảnh khó khăn ngày 22/8/2017. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định giảm 30% án phí cho chị H và anh M. Buộc chị H và anh M phải chịu 5.641.000 đồng án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là đúng pháp luật.

- Căn cứ khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự, trả lại cho bà Lê Thị Thu T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 161, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357, Điều 466, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; 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, lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị Mộng L.

- Buộc chị Lê Huyền Linh H và anh Hoàng Hùng M phải trả cho bà Vương Thị Mộng L và ông Phạm Văn B số tiền 161.171.000 đồng (một trăm sáu mươi mốt triệu, một trăm bảy mươi mốt ngàn đồng). Trong đó, tiền gốc 147.600.000 đồng và tiền lãi 13.571.000 đồng. Tiền lãi tính từ ngày 06/6/2017 đến ngày 07/5/2018 là 11 tháng 01 ngày, với mức lãi suất 10%/năm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và vợ chồng bà L có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng chị H và anh M còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với thời gian và số tiền gốc còn phải thi hành án.

- Tiếp tục giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh để đảm bảo thi hành án.

2/ Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị Lê Huyền Linh H và anh Hoàng Hùng M được UBND xã V chứng thực ngày 15/6/2017.

3/ Về chi phí giám định: Chị Lê Huyền Linh H tự chịu số tiền 8.904.000 đồng đã chi cho công tác giám định.

4/ Về án phí: Chị Lê Huyền Linh H và anh Hoàng Hùng M phải chịu 5.372.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đã xét giảm 30% án phí cho đương sự theo đơn xin miễn giảm án phí đã được UBND xã V xác nhận ngày 22/8/2017). Trả lại cho bà Vương Thị Mộng L 3.772.000 đồng, là số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013038 ngày 06/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Trả lại cho bà Lê Thị Thu T 300.000 đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0018250 ngày 01/3/2018.

5/ Về quyền kháng cáo: Bà L, chị H , anh M và bà T có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án là ngày 07/5/2018; ông Y, ông B có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7 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:
- *TAND Tỉnh;*
- *VKSND H.Đức Linh;*
- *Chi cục THA H.Đức Linh;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu./*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(Đã Ký)

Trần Phước Hiệu