TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRIỆU SƠN
TỈNH THANH HÓA

Bản án số: 03 /2019/DS-ST
Ngày: 10 – 4 - 2019
Về việc: "Tranh chấp 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 HUYỆN TRIỆU SƠN, TỈNH THANH HÓA

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Lê Thị Thủy
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Hoàng Văn Ninh và bà Nguyễn Thị Đào
- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hạnh – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân huyện Triệu Sơn: Bà Nguyễn Thị Thúy

Ngày 10 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 39/2018/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018, về "Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2019/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đào Huy P, sinh năm 1970.
Chị Đào Thị T,sinh năm : 1969
Cùng trú tại: Thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.
- Bị đơn: Ông Đào Hữu C, sinh năm 1952.
Bà Đào Thị T, sinh năm 1963.
Cùng trú tại: Thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Thành là ông Cẩn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 10 năm 2018 và bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa, nguyên đơn là chị Thành và anh Phúc trình bày:

Vào ngày 10/11/2017 vợ chồng anh, chị và vợ chồng ông C có viết giấy chuyển nhượng đất đổi, theo đó gia đình ông C chuyển nhượng cho gia đình chị T, anh P một mảnh đất có tứ cạnh như sau:
- Phía đông giáp gia đình ông Đào Hữu C
- Phía tây giáp gia đình anh Đào Hữu T
- Phía nam giáp đường lưu thôn.
- Phía bắc giáp gia đình anh Lê Đình K.

Diện tích hai bên không viết vào giấy chuyển nhượng, vì chờ khi nào làm thủ tục mua bán đất tại UBND xã thì đo đạc cụ thể mới ghi vào hợp đồng. Hai bên thỏa thuận bằng miệng với nhau như sau: Về giá mua đất là 10.000.000đ/ sào, một sào bằng 500m^2; Gia đình anh P, chị T đã giao tiền thành 4 lần, tính từ ngày 10/11/2017 đến ngày 30/12 /2017(âm lịch) tổng số tiền là 53.000.000đ(Năm mươi ba triệu đồng), đồng thời hai bên thỏa thuận gia đình anh P, chị T đứng ra nhận nợ cho gia đình ông Cẩn ba hộ gia đình với tổng số tiền là 140.000.000đ (một trăm, bốn mươi triệu đồng), khi nào đến hạn trả nợ, anh Phúc, chị Thành sẽ trả cho các ông, bà gồm bà Doãn Thị H thôn H, B số tiền 100.000.000đ. Bà H thôn Đ, xã B số tiền là 30.000.000đ. Ông Đức V xã T là 10.000.000đ . Vì gia đình ông C có nợ tiền các hộ trên, nhưng không có tiền để trả nên vợ chồng anh P, chị T nhận nợ trả thay cho gia đình ông Cẩn để lấy mảnh đất trên. Số tiền 53.000.000đ ông C đã nhận đủ. Hai bên thống nhất sau này gia đình ông C có tiền thì sẽ cho gia đình ông C chuộc lại đất. Sang đầu năm 2018 vợ chồng ông C đã cắt danh giới đất cho vợ chồng anh P, chị T nhưng hai bên cũng chưa đo diện tích đất cụ thể, vợ chồng anh P, chị T trồng cây keo trên đất, đầu tư phân bón và cây trồng hết 4.100.000đ. Khi đến hạn trả nợ cho 3 hộ gia đình là bà H, bà H và ông Đức V. Gia đình anh P, chị T đã thay đổi không trả nợ thay cho ông C nữa. Đến tháng 5/2018 vợ chồng anh P, chị T trả lời với vợ chồng ông Cẩn không mua đất nữa và cũng không chịu trách nhiệm trả nợ thay. Số tiền 53.000.000đ gia đình anh, chị đưa cho vợ chồng ông C để mua đất, cộng với số tiền 4.100.000đ (tiền đầu tư mua giống cây và phân đầu tư trên đất nhà anh C), tổng số tiền là 57.100.000đ, vợ chồng anh P yêu cầu vợ chồng ông C phải trả lại số tiền trên cho gia đình anh. Diện tích đất gia đình anh P trồng cây keo, hiện nay gia đình ông C quản lý từ 5/2018 cho đến nay.

Ngày 01/9/2018 (dương lịch) gia đình ông C phải trả nợ cho ngân hàng số tiền 215.000.000đ (hai trăm, mười lăm triệu đồng). Gia đình anh P có vay hộ cho vợ chồng ông số tiền trên để trả cho ngân hàng, đồng thời gia đình anh P giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB450321, thửa số 06 tờ bản đồ số 14, diện tích là 15.314,2m^2 của gia đình ông C để làm niềm tin, hai bên ký vào giấy nhận tiền vào các ngày 1/8 và 2/8 (âm lịch) và chốt số tiền vợ chồng ông C phải trả cho vợ chồng anh P tổng là 274.500.000đ (hai trăm bảy mươi tư triệu năm trăm ngàn đồng),(bao gồm 53.000.000 tiền mua đất , 4.100.000 tiền đầu tư cây trồng và phân bón trên đất; 215.000.000đ là số tiền ông Cẩn nhờ vay hộ để trả nợ ngân hàng và 2.450.000 là lãi suất ông Cẩn tự nguyện viết cộng dồn thành khoản tiền vay cho vợ chồng anh trong thời hạn vay**).** Lịch hẹn trả là vào ngày 9/8 và 10 /8/ 2018. Số tiền trên chia thành hai giấy nhận tiền, ngày 01/8/2018 (âm lịch) ông C ký nhận số tiền của vợ chồng chị T là 209.5000.000đ, hẹn đến ngày 10/8/2018 (âm lích) sẽ trả đủ số tiền trên. Giấy nhận tiền ngày 2/8/2018 (âm lịch) ông C ký nhận số tiền của vợ chồng chị T là 65.000.000đ (sáu mươi lăm triệu đồng), hẹn đến ngày 9/8/2018 (âm lích) sẽ trả đủ. Đồng thời hai bên thống nhất chuyển khoản tiền mua bán đất và tiền đầu tư cây giống tổng là 57.100.000đ thành khoản tiền vay, ông C cũng đã tự nguyện thanh toán cho gia đình anh P số tiền lãi cho khoản tiền này gồm ba tháng 7,8,9 năm 2018 là 2.550.000đ. Đến nay đã quá hạn trả nợ, gia đình

ông C vẫn không trả tiền như hai bên đã thỏa thuận. Vì vậy tại phiên tòa hôm nay anh P, chị T rút một phần yêu cầu, không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất vô hiệu nữa mà chỉ yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C phải trả lại số tiền 274.500.000đ như đã chốt trong giấy nhận tiền và buộc vợ chồng anh C phải thanh toán lãi suất 1%/ tháng, tính từ ngày 10/9/2018 (dương lịch) đến ngày 10/4/2019 là 19.215.000đ cho gia đình anh. Tổng số tiền vợ chồng anh P yêu cầu anh vợ chồng ông C phải trả là 293.715.000đ.

Tại bản tự khai cũng như tại phiên tòa ông Đào Hữu C là bị đơn cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:

Ngày 10/11/2017 vợ chồng ông và vợ chồng ông P có viết giấy chuyển nhượng đất đổi cho nhau là đúng. Trong giấy chuyển nhượng đất đổi không có diện tích và số tiền cụ thể, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không công chứng, chứng thực. Hai bên thống nhất mua bán với nhau là 10.000.000đ /sào. Vợ chồng anh P giao cho vợ chồng ông C số tiền là 53.000.000đ (Năm mươi ba triệu đồng) thành bốn đợt như vợ chồng anh Phúc đã trình bày là đúng và nhận trả nợ số tiền ba hộ thay cho ông với tổng số tiền là 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Vợ chồng ông C đã chỉ danh giới đất cần bán và giao cho vợ chồng anh P. Gia đình anh P đã trồng keo trên diện tích đất của gia đình ông C và thỏa thuận diện tích bao nhiêu thì hai bên chưa đo cụ thể. Khi nào có điều kiện đo cụ thể thì thừa thiếu hai bên sẽ tính toán bằng tiền cho nhau. Đến thời hạn trả nợ cho 3 hộ thay cho ông C, tháng 5/2018 gia đình anh P trả lời với vợ chồng ông C là không trả nợ thay và không mua đất nữa, vợ chồng ông C cũng đồng ý và nhận lại diện tích đất mà vợ chồng anh P. T đã trồng keo để chăm sóc từ tháng 5/2018 cho đến nay.

Ngày 01/9/2018 (dương lịch) đến hạn trả tiền gốc cho ngân hàng, vợ chồng ông Cần nhờ anh P vay 215.000.000đ để trả cho ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Hiện nay vợ chồng anh P đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông C . Quan điểm của ông C nếu vợ chồng anh P mua được toàn bộ khu đất gia đình ông đang ở, thì vợ chồng ông bán cả đất cho anh P với giá là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng). Nếu vợ chồng anh P không mua thì ông C bán cho người khác, số tiền hai bên đã chốt theo giấy nhận nợ 1/8/2018 và 2/8/2018 tổng là 274.500.000đ là hoàn toàn tự nguyện, vợ chồng ông đồng ý chuyển số tiền tiền 53.000.000đ tiền phát sinh từ hợp đồng mua bán đất, cộng với số tiền 4.100.000đ (tiền vợ chồng anh Phúc đầu tư mua giống cây và phân đầu tư trên đất nhà anh C), tổng số tiền 57.100.000đ thành số tiền vay nợ, ông C đã tự nguyện trả lãi cho khoản tiền này cho các tháng 7,8,9 năm 2018 với số tiền lãi là: 2.550.000đ, vợ chồng anh P đã nhận, ông cũng tự nguyện cộng số tiền lãi cho khoản tiền 215.000.000đ trong thời hạn vay vào giấy vay nợ. Ông C cũng trình bày việc ông ký vào giấy nhận tiền là đại diện cho cả bà T, bà T đã được bàn bạc và cùng thống nhất. Nay anh P, chị T yêu cầu ông phải trả khoản tiền nợ 274.500.000đ, ông đồng ý, nhưng vì điều kiện kinh tế khó khăn, nên anh xin trả nợ thành hai đợt, đợt một vào ngày 30/10/2019 là 100.000.000 và số còn lại đến 30/10/2020 anh sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Anh chỉ đồng ý trả lãi suất cho khoản

tiền 53.000.000đ theo quy định của pháp luật, còn số tiền còn lại ông C không đồng ý trả lãi như yêu cầu của vợ chồng anh Phúc, chị Thành.
Ông C yêu cầu vợ chồng anh P, chị T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Sơn tham gia phiên tòa có ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 463, Điều 466, Điều 468 của bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự**.** Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh P và chị T. Buộc vợ chồng ông C, bà T phải trả cho vợ chồng anh P, chị T số tiền gốc 274.5000.000đ và lãi suất được tính theo quy định của pháp luật. Anh P, chị T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông C.
Về án phí: Trả lại tiền tạm ứng án phí cho vợ chồng anh P; Buộc vợ chồng ông C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:
[1] *Về tố tụng:* Anh Đào Huy P và chị Đào Thị T khởi kiện ông Đào Hữu C và bà Đào Thị T về việc " yêu cầu tuyên bố hợp đồng mua bán đất vô hiệu và đề nghị bị đơn phải trả lại khoản tiền đã nhận" . Vì vậy căn cứ vào quy định tại Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Thanh Hóa.

[2] *Về nội dung*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Mặc dù đơn khởi kiện anh P và chị Thành yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng mua bán đất vô hiệu và đề nghị bị đơn phải trả lại khoản tiền đã nhận. Nhưng tháng 5 năm 2018 vợ chồng anh P và vợ chồng ông C đã tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tháng 8 năm 2018 hai bên đã thỏa thuận chuyển số tiền 53.000.000đ (năm mươi ba triệu) được hình thành trong hợp đồng mua bán đất, thành số tiền vay nợ, ông C đã trả cho vợ chồng anh P số tiền lãi các tháng 7,8,9 năm 2018 cho khoản tiền này. Do hợp đồng tự chấm dứt, nên không xét.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu, không yêu cầu Tòa án "tuyên bố hợp đồng mua bán đất vô hiệu", chỉ yêu cầu bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận là 274.500.000đ và yêu cầu tính lãi cho khoản tiền trên là phù hợp. Vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nghĩa vụ trả nợ:

Đối với số tiền 53.000.000đ (năm mươi ba triệu đồng) được hình thành từ hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng anh P và vợ chồng ông C. Khi hai bên giao nhận tiền đều nhằm mục đích thực hiện hợp đồng mua bán đất, nhưng đến tháng 5 năm 2018, vợ chồng anh P và vợ chồng ông C đã tự nguyện thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, đến ngày mùng 1/8 và ngày 02/8/2018 hai bên gia đình đã ký kết và chuyển khoản tiền 53.000.000đ này thành hợp đồng vay nợ, hai bên thỏa thuận hẹn đến ngày 9/8/2018 và ngày 10/8/2018, ông C sẽ thanh toán đầy đủ số tiền trên. Hai bên cũng đã giao nhận khoản tiền lãi của số tiền 53.000.000đ cho các tháng 7,8 và 9 năm 2018 với số tiền là 2.550.000đ. Số tiền lãi trên, vợ chồng anh P và vợ chồng ông C thỏa thuận tự nguyện trả lãi cho nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét. Như vậy đủ cơ sở để chấp nhận số tiền 53.000.0000đ này là tiền vợ chồng ông C và vợ chồng anh P đã chuyển thành hợp đồng vay nợ.

Đối với khoản tiền 4.100.000đ (Bốn triệu, một trăm nghìn đồng), đây là số tiền vợ chồng anh P đã đầu tư cây keo, phân bón và tiền công thuê người trồng cây trên đất của vợ chồng ông C. Khi hai bên thỏa thuận tự ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, số diện tích trồng cây này ông C được quản lý, chăm sóc và khai thác, số tiền 4.100.000đ này cũng đã được thỏa thuận chuyển thành số tiền vợ chồng ông C vay vợ chồng anh P, được cộng dồn và thể hiện trong giấy nhận tiền ngày 1/8 và 2/8/2018. Như vậy do hợp đồng chuyển nhượng đất được tự ý chấm dứt, hai bên tự thỏa thuận chuyển thành số tiền vay nợ, nên đủ căn cứ để chấp nhận đâylà khoản tiền vợ chồng ông C vay của vợ chồng anh Phúc.

Đối với số tiền 215.000.000đ (hai trăm, mười lăm triệu đồng), hai bên cũng thống nhất là khoản vay nợ và viết giấy nhận tiền vào các ngày mùng 1 và mùng 2 tháng 8 năm 2018. Vì vậy đây là khoản tiền vay nợ của vợ chồng ông C đối với vợ chồng anh P.

Về số tiền lãi 2.450.000đ (hai triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng), hai bên đều thống nhất đây là khoản tiền lãi của số tiền 215.000.000đ trong thời gian vay, vợ chồng ông C tự nguyện viết và cộng dồn chuyển thành khoản tiền vay của vợ chồng anh Phúc.

Như vậy các giấy nhận tiền ngày mùng 1 và mùng 2 tháng 8 năm 2018 được thỏa thuận và ký kết giữa hai bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Vợ chồng ông Cẩn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy có căn cứ để Hội đồng xử chấp nhận buộc vợ chồng ông C, bà T phải trả cho vợ chồng anh P số tiền cụ thể tính đến ngày 10 tháng 4 năm 2019 như sau:

- Tiền gốc : 274.500.000đ

- Tiền lãi tính từ ngày 10/9/2018 đến ngày 10/4/2019(dương lịch):

274.500.000đ x 0,83%/ tháng x 7 tháng = 15.948.000đ.

- Tổng cộng số tiền ông C, bà T phải trả cả gốc và lãi đến ngày 10/4/2019 là : 290.448.000đ (Hai trăm chín mươi triệu, bốn trăm bốn tám nghìn đồng).

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm* : Ông Đào Hữu C và bà Đào Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Trả lại cho anh Đào Huy P và chị Đào Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 227, Điều 228,Điều 271, 273, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26,Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, điểm c, tiểu mục 1.3, mục 1 phần II, danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết.

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh P, chị T. Đình chỉ yêu cầu " Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu".

2. Buộc vợ chồng ông Đào Hữu C và bà Đào Thị T phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng anh Đào Huy P và chị Đào Thị T số tiền cụ thể tính đến ngày 10/4/2019 như sau:

Tiền gốc: 274.500.000đ

Tiền lãi: 15.948.000đ.

Tổng cộng số tiền ông C, bà T trả cả gốc và lãi đến ngày 10/4/2019 là : 290.448.000đ (Hai trăm chín mươi triệu, bốn trăm bốn tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong bản án, hàng tháng vợ chồng ông Đào Huy C và bà Đào Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3.Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Về án phí: Vợ chồng ông C, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.522.000(Mười bốn triệu, năm trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Trả lại cho anh P, chị T số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0005289 ngày 12 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa là 300.000 (Ba trăm nghìn đồng)

5.Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn . Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- *VKS Triệu Sơn*

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

- Các đương sự
- Thi hành án
- Giám đốc án
- Lưu hồ sơ

Lê Thị Thủy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Đào Hoàng Văn Ninh **Lê Thị Thủy**