TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 109/2019/DS-ST
Ngày 26-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Ngọc Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thu Vân;

2. Bà Nguyễn Thụy Vân Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà, Thư ký Tòa án nhân dân th ị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Luân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2019/TLST-DS ngày 26/02/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2019/QĐXXST-DS ngày 29/10/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1959; thường trú: Số 175 Lê Văn V, tổ 15B, khu phố 4, phường H, Quận 9, Thành Phố M. Địa chỉ liên hệ: Số 15 Trương Văn H, khu phố 2, phường T, Quận 9, Thành phố M. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Trần Thị Tuyết V, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 112/5B khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh B. Có mặt.

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

1/ Anh Dương Tấn C, sinh năm 1983. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Chị Nguyễn Hoàng Ngọc T, sinh năm 1985. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng thường trú: Số 435/17/2, đường ĐT743A, khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh B.

3/ Ông Đặng Đ, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 112/5B khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh B.

4/ Cháu Đặng Trần Gia T, sinh năm 2003 và cháu Đặng Trần p, sinh năm 2005; cùng địa chỉ: Số 112/5B khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của cháu T và cháu p: Ông Đặng Đ và bà Trần Thị Tuyết V; cùng địa chỉ: Số 112/5B khu phố Đ, phường Tân Đông H, thị xã A, tỉnh B.

5/ Văn phòng công chứng R; địa chỉ: Số 105B/14 Quốc lộ 1K, khu phố N2, phường A, thị xã D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn H, sinh năm 1967; chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng; thường trú: Số C4/16, tổ 16, phường C, thành phố D, tỉnh B. Chỗ ở hiện nay: Số 47 đường số 16, khu phố 4, phường P, quận 2, Thành phố M, là người đại diện theo pháp luật.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/02/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày:

Do là chỗ quen biết nên nguyên đơn có cho bị đơn vay tiền nhiều lần cụ thể như sau:

- Ngày 04/01/2018 vay số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay từ ngày 04/01/2018 đến ngày 04/12/2019. Nhưng nếu quá 01 tháng mà không trả lãi thì thời hạn nêu trên không còn giá trị nữa. Bên vay phải trả ngay vốn đã nhận. Việc vay tiền được thể hiện tại giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) ngày 04/01/2018. Đã trả lãi được 09 tháng (từ 4/01/2018 đến 04/10/2018) x 1,5%/tháng = 148.500.000 đồng.

- Ngày 13/2/2018 vay số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay từ ngày 13/2/2018 đến ngày 13/12/2020. Nhưng nếu quá 01 tháng mà không trả lãi thì thời hạn nêu trên không còn giá trị nữa. Bên vay phải trả ngay vốn đã nhận. Việc vay tiền được thể hiện tại giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) ngày 13/2/2018. Đã trả lãi được 08 tháng (từ 13/2/2018 đến 08/10/2018) x 1,5%/tháng = 24.000.000 đồng.

- Ngày 19/5/2018 vay số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay từ ngày 19/5/2018 đến ngày 19/12/2020. Nhưng nếu quá 01 tháng mà không trả lãi thì thời hạn nêu trên không còn giá trị nữa. Bên vay phải trả ngay vốn đã nhận. Việc vay tiền được thể hiện tại giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) ngày 19/5/2018.

- Ngày 28/5/2018 vay số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay từ ngày 28/5/2018 đến ngày 28/12/2020. Nhưng nếu quá 01 tháng mà không trả lãi thì thời hạn nêu trên không còn giá trị nữa. Bên vay phải trả ngay vốn đã nhận. Việc vay tiền được thể hiện tại giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) ngày 19/5/2018.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng ngày 19/5/2018 và 200.000.000 đồng ngày 28/5/2018, đã trả lãi được 05 tháng x 1,5%/tháng = 22.500.000 đồng.

- Ngày 08/10/2018 vay số tiền 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay từ ngày 08/10/2018 đến ngày 08/12/2020. Nhưng nếu quá 01 tháng mà không trả lãi thì thời hạn nêu trên không còn giá trị nữa. Bên vay phải trả ngay vốn đã nhận. Việc vay tiền được thể hiện tại giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) ngày 19/5/2018. Từ khi vay tiền đến nay bị đơn chưa thanh toán được bất kỳ khoản tiền gốc và lãi nào.

Do bị đơn không trả lãi cho nguyên đơn mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc đã vay 2.350.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) và yêu cầu tính lãi suất 20%/năm từ tháng 10/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (tạm tính 04 tháng) x 2.350.000.000 đồng x 20%/năm = 157.000.000 đồng. Tổng cộng 2.507.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm lẻ bảy triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về phần lãi suất, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất từ tháng 01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi 20%/năm.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: 05 Giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) có chữ ký của chị Trần Thị Tuyết V.

Ngoài ra, tại đơn khởi kiện đề ngày 18/02/2019, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ trình bày: Ngày 01/9/2018, bà V thuê toàn bộ nhà và đất tọa lạc số 112/5B khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh B do ông Đ đứng tên chủ sở hữu theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS 24196 do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 26/7/2018. Thời hạn thuê 04 năm tính từ ngày 01/9/2018, giá thuê 5.000.000 đồng/tháng nhưng cứ 06 tháng thì hai bên sẽ lập lại hợp đồng thuê. Nếu bên thuê không trả tiền thuê quá 01 tháng thì thời hạn trên không còn giá trị thực hiện nữa, bên thuê phải giao trả lại nhà đất cho bên thuê. Từ tháng 9/2018 đến nay, bà V không trả tiền thuê, vì vậy ông Đ khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng thuê ngày 01/9/2018 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Trần Thị Tuyết V.

- Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải giao trả lại toàn bộ nhà, đất cho ông Đ.

- Buộc bà V phải trả tiền thuê nhà từ tháng 9/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, tạm tính 5 tháng x 5.000.000 đồng = 25.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà V, ông Đ không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2018 giữa ông Đ và bà V vì các giao dịch trên hoàn toàn hợp pháp. Ông Đ

đồng ý hủy hợp đồng thuê ngày 01/9/2018 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Trần Thị Tuyết V.

Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 19/6/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Trần Thị Tuyết V trình bày:

Bà Vân có vay tiền của ông Đ nhiều lần và trong thời gian dài, bà V xác định tính đến ngày 02/12/2018, bà V còn nợ ông Đ số tiền 6.370.000.000 đồng (sáu tỷ ba trăm bảy mươi triệu đồng). Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 44/2019/QĐST-DS, ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân thị xã D thể hiện bà V nợ ông Đ số tiền nợ gốc 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng). Như vậy, bà V chỉ còn nợ ông Đ 4.270.000.000 đồng.

Ông Đ khởi kiện yêu cầu bà V thanh toán số tiền 2.350.000.000 đồng là một phần trong tổng số nợ 4.270.000.000 đồng nhưng bà V xác định chỉ nợ 2.050.000.000 đồng theo các giấy vay tiền ngày 04/01/2018; 28/5/2018 và 08/10/2018, không đồng ý với số tiền 300.000.000 đồng theo giấy vay tiền ngày 13/02/2018 và ngày 19/5/2018 vì cho rằng 300.000.000 đồng là tiền lãi, không phải tiền vay, bà V và ông Đ đã thống nhất hủy bỏ đối với 02 giấy vay tiền nói trên nhưng bà V không có chứng cứ chứng minh. Về phần tiền lãi, bà V xác định đã thanh toán đầy đủ tiền lãi cho ông Đ đến hết tháng 12/2018, bà V không có ý kiến hay yêu cầu khấu trừ về số tiền lãi đã thanh toán.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà của ông Đ, bà V không đồng ý vì cho rằng đây là hợp đồng giả tạo nhằm bảo đảm cho khoản vay giữa bà V và ông Đ. Bà V xác định quá trình đặt cọc và chuyển nhượng được thực hiện theo đúng trình tự và thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, giữa ông Đ và bà V thỏa thuận riêng với nhau, (chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ) rằng việc đặt cọc và chuyển nhượng chỉ là để làm tin theo yêu cầu của ông Đ, khi nào bà V trả hết tiền cho ông Đ thì ông Đ sẽ giao trả nhà đất lại cho bà V, thực tế không có việc thuê nhà. Do đó, bà V phản tố yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2018; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2018 và hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2018 giữa bà V và ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng R do ông Lê Văn H trình bày: Ngày 13/6/2018, Văn phòng Công chứng R nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà V đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 1829, quyển số 01 ngày 22/5/2018 giữa bên ủy quyền là bà Nguyễn Hoàng Ngọc T, ông Dương Tấn C và hồ sơ đính kèm. Sau khi đối chiếu, kiểm tra đầy đủ tính xác thực của việc yêu cầu công chứng và xác định đúng chủ thể, đối tượng tham gia hợp đồng là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà V và bên nhận chuyển nhượng

là ông Đ, hợp đồng công chứng số 2182, quyển số 01 ngày 13/6/2018. Văn phòng Công chứng R khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đ trình bày: Ông Đ là chồng của bà V, hiện đang sống chung với bà V trong căn nhà tranh chấp. Ông Đxác định không có việc chuyển nhượng nhà đất hay thuê nhà của ông Đ, các giao dịch trên nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay của bà V và ông Đ. Ông Đ xác định đối với khoản nợ vay của bà V là nợ cá nhân, ông Đ không biết và không liên quan gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Đ là người đại diện hợp pháp của cháu Đặng Trần Gia T và cháu Đặng Trần P trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Đặng Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tấn C, chị Nguyễn Hoàng Ngọc T trình bày: Ngày 22/5/2018, anh C, chị T đã ủy quyền cho bà V toàn quyền quyết định đối với phần đất tranh chấp, anh C, chị T xác định không có liên quan gì trong vụ án và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tấn C, chị Nguyễn Hoàng Ngọc T, ông Đặng Đ và người đại diện hợp pháp của cháu T và cháu Pg là ông Đặng Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng quy định. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Hồng P là vợ của ông Đoàn Văn Đ. Qúa trình tố tụng, bà P xác định không liên quan gì đến số tiền ông Đ cho chị V vay cũng như căn nhà ông Đ cho thuê, đồng thời bà P đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Tòa án không đưa bà P vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Tấn C, chị Nguyễn Hoàng Ngọc T, ông Đặng Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bị đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong các giấy vay tiền (kiêm giấy biên nhận tiền vay) ngày 04/01/2018; 13/02/2018; 19/5/2018; 28/5/2018 và 08/10/2018 do nguyên đơn cung cấp và xác định tổng số tiền tính đến ngày 02/12/2018 bị đơn còn nợ nguyên đơn là 6.370.000.000 đồng, sự thừa nhận của bị đơn là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán 2.350.000.000 đồng nhưng bị đơn xác định chỉ nợ 2.050.000.000 đồng, bị đơn cho rằng số tiền 300.000.000 đồng là tiền lãi, không phải tiền vay nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét số tiền 300.000.000 đồng là tiền lãi. Do bị đơn thừa nhận toàn bộ chữ ký và chữ viết của mình trong 05 giấy vay tiền nên có cơ sở xác định bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 2.350.000.000, thời hạn vay đến tháng 12/2020. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả lãi nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh tóan tiền nợ gốc 2.350.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu tính lãi suất 20%/năm (tương đương 1,67%/tháng) của nguyên đơn thấy rằng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 thì "…trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay,…". Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận 2%/tháng (tương đương 24%/năm). Do đó, phần lãi suất vượt quá mức lãi suất 20%/năm không được chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn xác định đối với phần lãi đã thanh toán cho nguyên đơn, bị đơn không có ý kiến và cũng không có yêu cầu khấu trừ phần vượt quá quy định nên Hội đồng xét xử không xem xét phần lãi bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất từ tháng 01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 20%/năm (tương đương 1,67%/tháng) là có căn cứ nên Tòa án chấp nhận. Cụ thể: 2.350.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 11 tháng 26 ngày (từ ngày 01/01/2019 đến ngày 26/11/2019 là ngày xét xử sơ thẩm) = 465.707.000 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà và thanh toán tiền thuê nhà thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 01/9/2018. Căn cứ vào lời thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 01/9/2018 đối với căn nhà tọa lạc số 112/5B khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BCS24196 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/7/2018 cho ông Đoàn Văn Đ. Bị đơn cho rằng hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng giả tạo, không có thật nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4] Theo Điều II của hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2018 thể hiện giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, do bị đơn không thanh toán tiền thuê từ tháng 10/2018 đồng thời nguyên đơn đã có thông báo về việc giao trả nhà thuê vào

ngày 10/12/2018, có chữ ký xác nhận của bị đơn. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm là 14 tháng x 5.000.000 đồng/tháng = 70.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp với Điều 481 Bộ luật Dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng: Bị đơn thừa nhận toàn bộ chữ viết, chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2018 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2018 là của mình, bị đơn tự nguyện ký và không bị ép buộc, trình tự thủ tục hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn cho rằng các hợp đồng trên là giả tạo, là sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn nhằm đảm bảo cho khoản vay nhưng bị đơn không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình, do đó không có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2018 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2018 là giả tạo, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2018 và hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/6/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn.

[2.6] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2018 của bị đơn thấy rằng: Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn đã có yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 01/9/2018. Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn là sự thể hiện ý chí của bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, yêu cầu này của bị đơn không được xem là yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Bà Trần Thị Tuyết V phải chịu 2.780.000 đồng (hai triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng), ông Đ đã nộp tạm ứng, bà V có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 238 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 463, 466, 357, 468, 470, 472, 473, 481 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ đối với bị đơn bà Trần Thị Tuyết V về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền 2.815.707.000 đồng (hai tỷ tám trăm mười lăm triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn đồng), trong đó gồm 2.350.000.000 đồng (hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền nợ gốc; 465.707.000 đồng đồng (bốn trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm lẻ bảy ngàn đồng) tiền lãi.

- Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải thanh toán cho ông Đoàn Văn Đ số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) tiền thuê nhà.

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

- Hủy hợp đồng thuê nhà ngày 22/5/2018 giữa ông Đoàn Văn Đ và bà Trần Thị Tuyết V.

- Buộc bà Trần Thị Tuyết V phải giao trả nhà đất tọa lạc số 112/5B khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh B cho ông Đoàn Văn Đ. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Tuyết V về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2018 giữa bà Trần Thị Tuyết V và ông Đoàn Văn Đ.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Trần Thị Tuyết V phải chịu 2.780.000 đồng, ông Đoàn Văn Đ đã nộp tạm ứng, bà Trần Thị Tuyết V có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 2.780.000 đồng (hai triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng) cho ông Đoàn Văn Đ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Tuyết V phải nộp 90.014.000 đồng (chín mươi triệu không trăm mười bốn ngàn đồng), được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0028796 ngày 26/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B. Bà Trần Thị Tuyết V còn phải nộp tiếp 89.714.000 đồng (tám mươi chín triệu bảy trăm mười bốn ngàn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B hoàn trả cho ông Đoàn Văn Đ số tiền 41.935.000 đồng (bốn mươi mốt triệu chín trăm ba mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0028106 ngày 26/02/2019 và biên lai thu tiền số 0028160 ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh B.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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 B;
- VKSND TX D;
- Chi cục THADS TX D;
- Đương sự;
- Lưu: VT; HS.

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

Lại Thị Ngọc Liên