

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH SƠN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: **06/2022/ DS-ST**

Ngày 13/4/2022

“V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH SƠN, TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Vĩnh

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Mạnh Quỳ

2. Ông Nguyễn Gia Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 32/2021/TLST- DS ngày 12 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐXXST - DS ngày 07 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2022/QĐST-DS ngày 22/3/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thu Thủy – Sinh năm 1980

Địa chỉ: SN 013, phố Hoàng Sơn, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh – Sinh năm 1975

Địa chỉ: SN 314, tổ 3, phố Phú Gia, thị trấn Thanh Sơn, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu Thủy trình bày:

Ngày 26/11/2020 chị Thủy có mua của chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh thửa đất số 119-1-1, tờ bản đồ số 10; diện tích 253,1m², có địa chỉ tại khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn với số tiền 150.000.000đồng, chị Thanh có đưa cho chị Thủy 01 Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chị Thanh và viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Thủy, tuy nhiên chị Thanh sau đó không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Thủy, cũng không hoàn trả số tiền đã nhận vì vậy chị Thủy khởi kiện đề nghị Tòa án buộc chị Thanh phải trả lại cho chị Thủy số tiền 150.000.000đồng hoặc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Thủy như đã thỏa thuận. Sau đó chị Thủy thay đổi lời khai và tại phiên tòa chị Nguyễn Thị Thu Thủy trình bày: Ngày 26/11/2020 chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh có vay của chị Thủy số tiền 150.000.000đồng, chị Thủy đã giao cho chị Thanh 150.000.000đ tiền mặt, khi vay không có thỏa thuận lãi suất, về thời hạn trả nợ hiện nay chị Thủy không nhớ, để đảm bảo cho khoản vay trên chị Thanh có giao cho chị Thủy 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Thủy. Để trong trường hợp chị Thanh không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ thì chị Thanh có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 119-1-1, tờ bản đồ số 10, diện tích 235,1m², địa chỉ tại khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn cho chị Thủy. Sau đó chị Thanh có đề nghị cho chị Thanh chụp lại bìa để đi vay chỗ khác trả tiền gốc cho chị Thủy và hàng tháng chị Thanh trả cho chị Thủy số tiền lãi 4.500.000đồng/tháng. Tuy nhiên chị Thanh chỉ trả được 02 tháng = 9.000.000đ sau đó chị Thanh chỉ trả cho chị Thủy lẻ tẻ 500.000đồng đến 1.000.000đồng/tháng, cụ thể như thế nào chị Thủy không nhớ rõ và chỉ trả đến ngày 18/8/2021 trả 500.000đ sau đó không trả nữa. Chị Thủy khẳng định chị Thanh chỉ trả lãi cho chị Thủy hai tháng đầu = 09 triệu đồng sau đó trả được 07 lần = 09 triệu đồng nữa theo tài liệu do chị Thanh cung cấp là đúng. Nay chị Thủy yêu cầu chị Thanh phải trả lại cho chị Thủy toàn bộ số tiền gốc là 150.000.000đồng mà chị Thanh đã vay, nếu chị Thanh không trả được bằng tiền mặt thì yêu cầu chị Thanh phải làm thủ tục chuyển nhượng tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đứng tên chị Thanh cho chị Thủy. Chị Thủy không yêu cầu tính lãi nữa.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh trình bày:

Chị Thanh khẳng định vào ngày 26/11/2020 chị Thanh có liên hệ với chị Thủy hỏi vay số tiền 150.000.000đồng, để đảm bảo cho khoản vay chị Thanh có cầm cố cho chị Thủy 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Tuyết Thanh thửa đất số 119-1-1, tờ bản đồ số 10, diện tích 235,1m², địa chỉ khu Hùng Nhĩ, thị trấn Thanh Sơn và chị Thanh có viết 01 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Thủy với giá trị 150.000.000đồng. Tuy nhiên khi viết giấy xong thì chị Thủy có bảo chị Thanh là hiện nay chị Thủy chưa có đủ số tiền 150.000.000đồng mà chỉ có 50.000.000 đồng. Chị Thanh cũng đồng ý nhận 50.000.000đồng và bảo chị Thủy sửa giấy viết tay cho chị Thanh. Chị Thanh đã nhận đủ số tiền 50.000.000đồng từ chị Thủy. Hai bên có thỏa thuận miệng lãi suất là 3.000đồng/triệu/ngày. Hàng tháng chị Thanh đều trả lãi cho chị Thủy số tiền lãi

4.500.000đồng/tháng. Số tiền này hàng tháng chị Thanh đều chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của chị Thủy tại ngân hàng BIDV và Agribank. Đến hết tháng 7/2021 do làm ăn gặp khó khăn chị Thanh đề nghị chị Thủy giảm số tiền lãi xuống 1.000đồng/triệu/ngày nhưng chị Thủy không đồng ý, chị Thanh không trả lãi cho chị Thủy nữa. Nay chị Thủy khởi kiện yêu cầu chị Thanh phải trả toàn bộ số tiền gốc 150.000.000đồng chị Thanh đã vay, nếu chị Thanh không trả được bằng tiền mặt thì yêu cầu chị Thanh phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Thủy, chị Thanh không nhất trí, vì chị Thanh không được vay số tiền 150.000.000đồng. Chị Thanh chỉ đồng ý trả số tiền đã vay là 50.000.000đồng và số tiền lãi còn thiếu. Chị Thanh khẳng định việc chị Thanh viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản chứ không phải là hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị Thanh yêu cầu Tòa án hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 26/11/2020 của chị Thanh có nội dung chuyển nhượng cho chị Thủy thửa đất số 119-1-1 có diện tích 253,1m² đã có bìa đồ đứng tên chị Thanh. Đề nghị Tòa án xem xét.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX Căn cứ: Điều 122, 131 124, 280, Điều 357, Điều 463, Khoản 1 Điều 466, 468, khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thu Thủy:

Hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 26/11/2020 giữa người chuyển nhượng là Nguyễn Thị Tuyết Thanh và người nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Thu Thủy. Chị Nguyễn Thị Thu Thủy phải có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX430581 đứng tên Nguyễn Thị Tuyết Thanh do UBND huyện Thanh Sơn cấp ngày 13/11/2020

Buộc chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh phải trả cho chị Nguyễn Thị Thu Thủy số tiền nợ gốc là: 150.000.000đồng. Chị Thủy không yêu cầu tính lãi.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ chị Thủy cung cấp, Tòa án đã thụ lý vụ án về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên quá trình làm việc, các đương sự đều thống nhất xác nhận: Thực chất hai bên thực hiện giao dịch hợp đồng vay tài sản, việc viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là hình thức nhằm bảo đảm cho khoản vay. Vì vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Các đương sự tranh chấp về việc vay tài sản, xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Nguyên đơn, bị đơn đều có hộ khẩu thường trú tại huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ. Do đó căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, xác định yêu cầu khởi kiện của chị Thủy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Cả hai bên đương sự đều khẳng định hai bên có thỏa thuận giao kết hợp đồng vay tài sản bằng miệng là 150.000.000đồng, tuy nhiên khi vay lại không viết giấy vay tiền, mà chị Thanh viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay. Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 26/11/2020 thể hiện chị Thanh bán cho chị Thủy thửa đất số 119-1-1 có diện tích 253,1m² với giá là 150.000.000đồng, chị Thanh đã nhận đủ tiền.

Như vậy có đủ cơ sở khẳng định việc chị Thủy cho chị Thanh vay tiền là có thật. Việc chị Thanh viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Thủy và giao cho chị Thủy giữ 01 bản đất chỉ là hình thức bảo đảm cho khoản vay trên.

Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 26/11/2020 thể hiện chị Thanh bán cho chị Thủy thửa đất số 119-1-1 có diện tích 253,1m² với giá là 150.000.000đồng, chị Thanh đã nhận đủ tiền, chị Thanh giao cho chị Thủy 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX430581 đứng tên Nguyễn Thị Tuyết Thanh do UBND huyện cấp này 13/11/2020. Đây là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu cho hợp đồng vay tài sản và hợp đồng bảo đảm cho khoản vay. Do vậy cần hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 26/11/2020 giữa người chuyển nhượng là Nguyễn Thị Tuyết Thanh và người nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Thu Thủy. Buộc chị Thủy trả lại cho chị Thanh 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX430581 đứng tên Nguyễn Thị Tuyết Thanh do UBND huyện Thanh Sơn cấp này 13/11/2020

Đối với số tiền vay:

Chị Thủy khẳng định đã cho chị Thanh vay số tiền 150.000.000đồng, chị Thủy đã giao đủ cho chị Thanh 150.000.000đ tiền mặt, khi vay không có thỏa thuận lãi suất nhưng chị Thanh có trả cho chị Thủy tiền lãi 02 tháng đầu là 9.000.000đồng sau đó trả làm nhiều lần được 9.000.000đồng nữa, về thời hạn trả nợ hiện nay chị Thủy không nhớ nhưng thực tế là vay không có thời hạn .

Chị Thanh khẳng định vào ngày 26/11/2020 chị Thanh có liên hệ với chị Thủy hỏi vay số tiền 150.000.000đồng, để đảm bảo cho khoản vay chị Thanh có cầm cố cho chị Thủy 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh và chị Thanh có viết 01 giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Thủy với giá trị 150.000.000đồng và ghi đã nhận đủ tiền. Tuy nhiên khi viết giấy biên nhận xong thì chị Thủy có bảo hiện nay chị Thủy chưa có đủ số tiền 150.000.000đồng mà chỉ có 50.000.000 đồng. Chị Thanh cũng đồng ý nhận 50.000.000đồng và bảo chị Thủy sửa giấy biên nhận cho chị Thanh. Chị Thanh đã nhận đủ số tiền 50.000.000đồng từ chị Thủy. Hai bên có thỏa thuận lãi suất là 3.000đồng/triệu/ngày. Hàng tháng chị Thanh đều trả lãi cho chị Thủy số tiền lãi 4.500.000đồng/tháng. Số tiền này hàng tháng chị Thanh đều chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của chị Thủy tại ngân hàng BIDV và Agribank. Đến hết tháng 7/2021 do làm ăn gặp khó khăn chị Thanh đề nghị chị Thủy giảm số tiền lãi xuống 1.000đồng/triệu/ngày nhưng chị Thủy không đồng ý, chị Thanh không trả lãi cho chị Thủy nữa.

Tuy nhiên theo giấy bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2020, (thực chất đây là hợp đồng vay tài sản) thể hiện chị Thanh đã nhận đủ 150.000.000đồng của chị Thủy, chị Thanh cho rằng chỉ nhận của chị Thủy 50.000.000đồng và bảo chị Thủy sửa giấy biên nhận, nhưng chị Thanh không cung cấp được tài liệu chứng minh việc mình chỉ được nhận số tiền 50.000.000đồng. Việc chị Thanh tự nguyện viết và ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 150.000.000đồng và ghi đã nhận đủ tiền đã mặc nhiên thừa nhận số tiền được nhận từ chị Thủy là 150.000.000đồng, căn cứ vào các tài liệu do chị Thanh cung cấp là 10 bản sao kê của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Bắc Phú Thọ thể hiện các giao dịch với tài khoản của chị Thanh tại Ngân hàng này thì không có giao dịch nào chuyển tiền đến tài khoản của chị Thủy mở tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thanh Sơn và Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam, phòng giao dịch Thanh Sơn. Nay chị Thủy yêu cầu buộc chị Thanh phải trả cho chị Thủy 150.000.000đ tiền nợ gốc là có căn cứ cần chấp nhận.

[3]. Về lãi xuất: Chị Thanh cho rằng lãi 3000đ/1 triệu/1 ngày, hàng tháng chị Thanh trả cho chị Thủy 4.500.000đồng/tháng và đã trả đến hết tháng 7/2021, để chứng minh khoản tiền trả lãi hàng tháng, chị Thanh cung cấp 55 trang sao kê tin nhắn từ tài khoản Zalo của chị Thanh đến tài khoản Zalo của chị Thủy có tên là “Thủy Chắt”, tuy nhiên chỉ có 07 bản sao kê tin nhắn có liên quan đến việc chị Thanh chuyển khoản trả lãi cho chị Thủy trị giá = 9.000.000đồng, không có tin nhắn nào liên quan đến số tiền gốc vay ban đầu và không có mã trả lãi hai tháng đầu mỗi mã = 4.500.000đồng như chị Thủy đã công nhận. Như vậy không có dấu hiệu chị Thủy cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự. Nay chị Thủy không yêu cầu chị Thanh phải trả lãi nữa và chị Thanh cũng không có yêu cầu tính lại lãi xuất đã trả cho chị Thủy. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của chị Thủy được chấp nhận toàn bộ nên chị Thanh phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 280, Điều 357, 407 Điều 463, Khoản 1 Điều 466, 468, khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu Thủy.

Hủy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 26/11/2020 giữa người chuyển nhượng là Nguyễn Thị Tuyết Thanh và người nhận chuyển nhượng là Nguyễn Thị Thu Thủy. Buộc chị Nguyễn Thị Thu Thủy phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX430581 đứng tên Nguyễn Thị Tuyết Thanh do UBND huyện cấp này 13/11/2020

Buộc chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh phải trả cho chị Nguyễn Thị Thu Thủy số tiền nợ gốc là: 150.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, chị Thủy có đơn yêu cầu thi hành án mà chị Thanh không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên cho chị Thủy, thì ngoài số tiền phải trả, chị Thanh còn phải trả lãi cho đến khi thi hành án xong đối

với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 - Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho chị Nguyễn Thị Thu Thủy 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0006624 ngày 12/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Buộc chị Nguyễn Thị Tuyết Thanh phải chịu toàn bộ 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. *"Trong trường hợp bản án 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."*

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự đều có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện; Tỉnh;
- Cơ quan THADS huyện;
- UBND thị trấn Thanh Sơn;
- Lưu VP, Hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Khắc Vĩnh

