

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC TRỌNG
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST

Ngày : 16 - 3 - 2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền với đất, hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC TRỌNG, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Vương

Các Hội thẩm nhân dân: - Bà Huỳnh Ngọc Anh

- Ông Nguyễn Minh Khang

- Thư ký phiên tòa: bà Lương Thị Phương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa
có bà Trần Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 294/2018/TLDS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXST- DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Võ Phương Triều Q, sinh năm 1963

Trú tại: số S đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*** Bị đơn:** Vợ chồng ông Tôn Thất C, sinh năm 1943.

Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1947.

Trú tại: số S đường H, phường K, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ: phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có Luật sư Nguyễn Thị Đ – thuộc Văn phòng Luật sư Đ– Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có Luật sư Trần Đình L – thuộc Văn phòng Luật sư T–Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng.

(Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng vắng mặt và có đơn xin vắng mặt; các đương sự còn lại và Luật sư đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Võ Phương Triều Q thì:**

Trước đây thông qua sự giới thiệu của bà Võ Phương Đức X (là em gái ông) nên ông có quen biết và vay tiền của vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M. Cụ thể ngày 13/10/2009 ông vay của vợ chồng ông C, bà M số tiền 250.000.000đồng, mục đích để đưa cho bà X làm ăn. Tuy nhiên việc đưa tiền cho bà X không có giấy tờ gì, cũng như giấy tờ vay mượn không thể hiện bà X ký xác nhận, hiện ông cũng không biết bà X ở đâu nên việc vay mượn tiền đối với vợ chồng ông C, bà M ông sẽ có trách nhiệm trả. Giấy mượn tiền ngày 13/10/2009 ông là người viết giấy và ký xác nhận, thỏa thuận thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 12.500.000đồng/tháng/250.000.000đồng và ông có đưa cho vợ chồng ông C, bà M 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203013562 do UBND huyện Đ cấp ngày 22/9/2004 để làm tin. Đối với lần vay này ông đã trả lãi cho vợ chồng ông C, bà M từ tháng 10/2009 đến tháng 5/2010 là 7 tháng x 12.500.000đồng = 87.500.000đồng. Các lần trả lãi đều trả trực tiếp cho bà M và có 03 lần bà M có ký xác nhận cụ thể vào tháng 01/2010, ngày 10/2/2010 và ngày 10/3/2010 mỗi lần 12.500.000đồng, còn các lần trả lãi khác không ghi giấy tờ gì.

Sau đó ngày 13/5/2010 ông tiếp tục vay của vợ chồng ông C, bà M số tiền 50.000.000 đồng, thời gian vay là 06 tháng, như vậy tính đến ngày 13/5/2010 ông chỉ vay vợ chồng ông C, bà M 300.000.000đồng. Trong giấy mượn tiền ngày 13/5/2010 ghi ông mượn 350.000.000đồng nhưng thực tế ông chỉ nhận từ vợ chồng ông C, bà M số tiền 300.000.000đồng. Lãi suất số tiền vay này là 5%/tháng tương đương 15.000.000đồng/tháng/300.000.000đồng và ông đã trả lãi từ ngày 13/5/2010 đến tháng 01/2011 là 8 tháng x 15.000.000đồng = 120.000.000đồng, các lần trả lãi này không ghi giấy tờ gì. Đồng thời cùng ngày 13/5/2010 vợ chồng ông C, bà M yêu cầu ông làm hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Do đó ông cùng với vợ chồng ông C, bà M đến Phòng Công chứng K tỉnh Lâm Đồng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với căn nhà và đất tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nhằm để đảm bảo cho số tiền vay 300.000.000 đồng mà ông đã vay của vợ chồng ông C, bà M.

Đến ngày 19/01/2011 bà M yêu cầu ông viết lại giấy nhận tiền với nội dung đã nhận 300.000.000 đồng tại Phòng Công chứng và nay tiếp tục nhận 50.000.000 đồng để giao nhà theo hợp đồng công chứng. Tuy nhiên khi ông viết giấy nhận tiền xong thì bà M không đưa 50.000.000 đồng cho ông. Từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì do lập hợp đồng để đảm bảo cho việc vay nợ nên không có việc giao nhà, đất cho vợ chồng ông C, bà M; nhà đất của ông được tạo lập năm 1973, đến năm 2005 ông có làm thêm phần mái hiên phía trước và năm 2020 có làm thêm mái che sân thượng và hiện nay nhà, đất nói trên ông vẫn là người quản lý, sử dụng.

Đối với nội dung ghi tại mặt sau của giấy mượn tiền ngày 13/5/2010 thể hiện ông đã nhận của bà M số tiền 350.000.000đồng ngày 12/8/2010 và còn thiếu lại bà M 20.000.000đồng là ghi theo yêu cầu của bà M. Sau khi ghi thì ông không nhận khoản tiền nào của bà M, số tiền 20.000.000đồng ghi ông còn thiếu bà M là khoản tiền lãi còn thiếu của số tiền 300.000.000đồng từ ngày 13/5/2010 chứ ông không vay thêm bà M 20.000.000đồng để làm thủ tục chuyển nhượng như bà M trình bày.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Phòng Công chứng K tỉnh Lâm Đồng ngày 13/5/2010, yêu cầu vợ chồng bà M, ông C trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203013562 do UBND huyện Đ cấp ngày 22/9/2004 cho ông. Ông đồng ý trả cho bà M số tiền 300.000.000 đồng đã nhận ngày 13/5/2010 và lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước tính từ ngày 19/01/2011 cho đến nay. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

*** Còn theo bị đơn vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M trình bày:**

Vào ngày 13/10/2009 vợ chồng ông có cho ông Võ Phương Triều Q vay 250.000.000đồng, lãi suất 5%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, khi vay ông Q có thể chấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho vợ chồng ông. Khoản vay này ông Q đã trả được 03 tháng tiền lãi và gốc, tiền lãi là 12.500.000đồng x 3 tháng = 37.500.000đồng. Vợ chồng ông bà không biết bà X là ai và không có giao dịch gì với bà X cả. Sau đó ngày 13/5/2010 vợ chồng ông bà tiếp tục cho ông Q vay 350.000.000đồng, thời hạn vay 06 tháng nhưng ngày này vợ chồng ông bà mới giao cho ông Q được 300.000.000đồng, còn lại 50.000.000đồng sẽ giao sau 10 ngày.

Buổi sáng ngày 13/5/2010 ông Q viết giấy mượn tiền, đến chiều cùng ngày thì ông Q đề nghị vợ chồng ông bà mua nhà đất của ông Q nên các bên đã ra Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng để làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Theo đó ông Q đã đồng ý chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông bà với giá 350.000.000đồng, số tiền chuyển nhượng này ông bà đã giao đủ cho ông Q. Đến ngày 19/01/2011 vợ chồng ông bà tiếp tục đưa cho ông Q 50.000.000đồng, ngày 12/8/2010 cho ông Q vay thêm 20.000.000đồng để làm thủ tục chuyển nhượng đất.

Nay với yêu cầu khởi kiện của ông Q thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Vợ chồng ông bà yêu cầu ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Phòng Công chứng K tỉnh Lâm Đồng ngày 13/5/2010. Ngoài ra vợ chồng ông bà không trình bày gì thêm.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng trình bày:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Võ Phương Triều Q và vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M lập ngày 13/5/2010 tại Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng số công chứng 3064, quyền số 31TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được chứng nhận đúng trình tự, thủ tục theo quy định và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định, tại phiên tòa hôm nay các đương sự có mặt và vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu của mình, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa trình bày 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 là đúng pháp luật; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự tham gia tố tụng và có ý kiến quan điểm đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, của các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xuất phát từ việc ông Võ Phương Triều Q cho rằng ông có vay vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M và tính đến ngày 13/5/2010 thì ông còn nợ vợ chồng ông C, bà M số tiền 300.000.000đồng nhưng vợ chồng ông C, bà M yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà ở thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay. Thực chất không có việc ông chuyển nhượng nhà, đất tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông C, bà M, nay ông Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liên trên đất nói trên, yêu cầu vợ chồng ông C, bà M trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông, ông sẽ trả cho vợ chồng ông C, bà M 300.000.000đồng nợ gốc và lãi suất theo quy định. Còn phía vợ chồng ông C, bà M không chấp nhận yêu cầu của ông Q và có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất được công chứng tại Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng lập ngày 13/5/2010 nói trên. Do vậy xác định đây là vụ án kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn là ông Võ Phương Triều Q và bị đơn là vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng vắng mặt và có đơn vắng mặt do vậy căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng là hoàn toàn có cơ sở, đúng pháp luật.

[3] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định:

[3.1] Vào ngày 13/10/2009 vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M có cho ông Võ Phương Triều Q vay 250.000.000đồng, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 5%/tháng, khi vay ông Q có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên ông Võ Phương Triều Q cho vợ chồng ông C, bà M để làm tin. Các bên đương sự đều thừa nhận đã giao nhận số tiền vay 250.000.000đồng và vợ chồng ông C, bà M đã nhận 03 tháng tiền lãi mỗi tháng 12.500.000đồng. Quá trình làm việc hòa giải ngày 10/12/2021 vợ chồng ông C, bà M cho rằng ông Q chưa trả khoản nợ gốc 250.000.000đồng này, tuy nhiên sau đó tại đơn giải trình và đề nghị ghi ngày 23/12/2021 gửi đến Tòa án ngày 27/12/2021 cũng như tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông C, bà M xác nhận ông Q đã trả xong khoản nợ gốc 250.000.000đồng và không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản nợ 250.000.000đồng này. Còn ông Q cho rằng khoản nợ 250.000.000đồng này ông chưa trả gốc và do cần vay thêm tiền nên ngày 13/5/2010 ông tiếp tục vay 50.000.000đồng của vợ chồng ông C, bà M. Như vậy tính đến ngày 13/5/2010 ông còn nợ vợ chồng ông C, bà M 300.000.000đồng và theo yêu cầu của vợ chồng ông C, bà M nên ông đã viết giấy mượn tiền ngày 13/5/2010 thể hiện ông vay của vợ chồng ông C, bà M 350.000.000đồng, thời hạn vay 6 tháng nhưng thực tế ông chỉ mới được nhận số tiền vay 300.000.000đồng, còn lại 50.000.000đồng vợ chồng ông C, bà M sẽ giao sau. Về nội dung giấy ghi ngày 13/5/2010 thể hiện ông Q vay 350.000.000đồng nhưng thực chất tính đến ngày 13/5/2010 ông Q nợ vợ chồng ông C, bà M 300.000.000đồng được vợ chồng ông C, bà M thừa nhận tại đơn giải trình và đề nghị ngày 23/12/2021 cũng như thừa nhận tại phiên tòa. Như vậy có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định tính đến ngày 13/5/2010 ông Q còn nợ vợ chồng ông C, bà M 300.000.000đồng và thỏa thuận trả trong vòng 6 tháng.

[3.2] Tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận buổi chiều cùng ngày 13/5/2010 hai bên đương sự đến Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, hợp đồng được công chứng số 3064, quyển số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/2/2010. Qua xem xét toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của các bên tại phiên tòa và thực tế quá trình quản lý, duy tu, sửa chữa, sử dụng nhà, đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy khoản nợ vay 300.000.000đồng ngày 13/5/2010 phù hợp với số tiền thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập cùng ngày 13/5/2010 tại Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng ghi giá chuyển nhượng 350.000.000đồng đưa trước 300.000.000đồng còn lại 50.000.000đồng sẽ giao sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Quá trình sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất từ

ngày 13/5/2010 cho đến khi có tranh chấp năm 2018 vợ chồng ông C, bà M mặc dù là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng không có hành vi nào thể hiện là người nhận chuyển nhượng, quản lý nhà, đất như thỏa thuận cho ông Q lưu cư, yêu cầu ông Q giao nhà đất, kê khai đăng ký...vv. Thực tế không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng và giao nhận nhà, đất giữa các bên mà ông Q vẫn là người quản lý, sử dụng nhà, đất nói trên từ khi được tiếp quản từ gia đình để lại cho đến nay. Đến năm 2020 khi ông Q sửa chữa nhà, làm thêm mái vòm phía trên vợ chồng ông C, bà M cũng không biết, không phản đối. Từ đó cho thấy thực chất mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng lập ngày 13/5/2010 giữa ông Q và vợ chồng ông C, bà M tại Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng là nhằm để đảm bảo khoản vay 300.000.000đồng ngày 13/5/2010 của ông Q đối với vợ chồng ông C, bà M. Đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền cùng ngày 13/5/2010 của ông Q đối với vợ chồng ông C, bà M. Do vậy căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được công chứng số 3064, quyền số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2010 tại Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trong vụ án này các bên chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đều có lỗi ngang nhau trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng trái pháp luật. Đối với giao dịch vay 300.000.000đồng ngày 13/5/2010 giữa các bên vẫn có hiệu lực và được xem xét để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia giao dịch.

[3.3] Đối với số tiền 50.000.000đồng trong giấy do ông Q ghi ngày 19/01/2011 thể hiện ông Q đã nhận của bà M, ông C có chữ ký của các bên giao và bên nhận tiền. Ông Q trình bày sau khi viết giấy nhận tiền thì bà M, ông C không giao cho ông số tiền 50.000.000đồng và trong khoản vay 300.000.000đồng ông đã trả lãi đến tháng 9/2010. Tuy nhiên ông Q không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của ông Q. Cần xác định sau ngày 13/5/2010 thì ông Q có vay thêm của vợ chồng ông C, bà M 50.000.000đồng vào ngày 19/01/2011. Đối với khoản tiền lãi 3 tháng mỗi tháng ông Q đã trả 12.500.000đồng tại phiên tòa hôm nay do phía bị đơn xác định khoản vay 250.000.000đồng ông Q đã thanh toán xong nợ gốc nên ông Quý không yêu cầu xem xét lại khoản tiền lãi đã thanh toán này nên không đề cập xem xét. Như vậy tổng cộng tính đến nay ông Q còn nợ vợ chồng ông C, bà M 350.000.000đồng nợ gốc là có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Đối với số tiền ghi ngày 12/8/2010 thể hiện ông Q “*còn thiếu lại cô M 20.000.000đồng*” được ghi tại mặt sau của giấy mượn tiền ngày 13/5/2010. Tại phiên tòa hôm nay bà M trình bày đây là khoản tiền ông Q vay để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà, đất; còn ông Q trình bày đây là khoản nợ tiền lãi của nợ gốc 300.000.000đồng bà M tính toán ông còn thiếu. Qua xem xét nội dung chứng cứ thể hiện và trong trường hợp cụ thể này việc ông Q xác nhận còn thiếu lại bà M 20.000.000đồng không đồng nghĩa với việc bà M cho ông Q vay thêm 20.000.000đồng ngoài khoản vay 300.000.000đồng ngày 13/5/2010 trước đó. Mặt khác tại phiên tòa hôm nay vợ chồng ông C, bà M không yêu cầu ông Q trả 20.000.000đồng này nên không đề cập xem xét.

[4] Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Phương Triều Q. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được công chứng số 3064, quyền số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2010 tại Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Tôn Thất

C, bà Lê Thị Tuyết M có trách nhiệm trả cho ông Võ Phương Triều Q 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203013562 được UBND huyện Đ cấp ngày 22/9/2004. Buộc ông Võ Phương Triều Q có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M 350.000.000đồng nợ gốc vài lãi suất theo quy định là hoàn toàn có cơ sở, đúng pháp luật.

Tiền lãi được tính như sau: Trên thực tế các bên cho vay có tính lãi nhưng trong hợp đồng các bên không thể hiện rõ lãi nên căn cứ Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 để tính là phù hợp. Theo đó số tiền vay 300.000.000đồng ngày 13/5/2010 là khoản vay có thời hạn 06 tháng, số tiền 50.000.000đồng là khoản vay không thời hạn tính từ ngày 19/01/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm 16/3/2022 và tiền lãi được tính cụ thể được tính như sau:

+ Tiền lãi trong hạn của số tiền vay 300.000.000đồng: $300.000.000\text{đồng} \times 9\%/12 \times 06\text{ tháng}$ (từ ngày 13/5/2010 đến ngày 13/11/2010) = 13.500.000đồng

+ Tiền lãi quá hạn của số tiền vay 300.000.000đồng: $300.000.000\text{đồng} \times 9\%/12 \times 150\% \times 136\text{ tháng}$ (từ ngày 14/11/2010 đến ngày 16/3/2022) = 459.000.000đồng

+ Tiền lãi của số tiền vay 50.000.000đồng ngày 19/01/2011 đến ngày 16/3/2022: $50.000.000\text{đồng} \times 9\%/12 \times 134\text{ tháng}$ = 50.250.000đồng

Tổng cộng tiền lãi phải thanh toán theo quy định của pháp luật là 522.750.000đồng. Như vậy cộng gốc và lãi thì ông Q phải thanh toán cho vợ chồng ông C, bà M 872.750.000đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá 18.494.000đồng. Xét thấy chi phí tố tụng này cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên mỗi bên nguyên đơn và bị đơn phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng này. Ông Q đã tạm ứng và thanh quyết toán xong số tiền chi phí tố tụng 18.494.000đồng nên vợ chồng ông C, bà M có trách nhiệm trả lại cho ông Q $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 9.247.000đồng.

[6] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Đối với vợ chồng ông Tôn Thất C, sinh năm 1943, bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1947 đều trên 60 tuổi nên thuộc trường hợp miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ 476 Bộ luật dân sự năm 2005
- Căn cứ các Điều 124, 357, 429, 468 Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ 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.
- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng vay tài sản” của nguyên đơn là ông Võ Phương Triều Q.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng được công

chứng số 3064, quyển số 31TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2010 tại Phòng công chứng K tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M có trách nhiệm trả cho ông Võ Phương Triều Q 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 4203013562 được UBND huyện Đ cấp ngày 22/9/2004 đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 829 tờ bản đồ 25 tại số D đường T, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Võ Phương Triều Q có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M 350.000.000đồng nợ gốc và 522.750.000đồng nợ lãi. Tổng cộng ông Võ Phương Triều Q có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M số tiền 872.750.000đồng.

Vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Võ Phương Triều Q số tiền 9.247.000đồng chi phí tố tụng.

2/ Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Tôn Thất C, bà Lê Thị Tuyết M do là người cao tuổi theo quy định. Hoàn trả cho vợ chồng ông C, bà M 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013430 ngày 17/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng. Buộc ông Võ Phương Triều Q phải chịu 38.182.500đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008363 ngày 31/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Ông Võ Phương Triều Q còn phải nộp 37.882.500đồng tiền án phí còn thiếu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án không trả hết số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại các Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 các đương sự có quyền kháng cáo; riêng Phòng công chứng số 1 tỉnh Lâm Đồng vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Lâm Đồng
- VKSND huyện
- Chi cục THADS huyện
- Các đương sự.
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Đăng Vương