

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B- LÂM ĐỒNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **19/2018/DS-ST**.

Ngày: 16 - 7 - 2018.

V/v tranh chấp: Hợp đồng chuyển
đổi QSDĐ và hợp đồng vay tài
sản giữa bà H và ông V, bà D.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B- TỈNH LÂM ĐỒNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Hồ Đình Quảng**
2. Ông **Phạm Đức Minh**

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Lâm Thị Hồng** - Kiểm sát viên.

Ngày **16** tháng **7** năm **2018** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 83/2017/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2018/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Ngọc H** sinh năm: 1982

Địa chỉ cư trú: Thôn 2, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông **Trần Ngọc Th** sinh năm 1973

Địa chỉ cư trú: 157/3 Hồ Tùng Mậu, Tổ 4, Phường I, TP K, tỉnh Lâm Đồng.

Văn bản ủy quyền lập ngày 24 tháng 10 năm 2017.

- **Bị đơn:** Vợ chồng ông **Chiến Sầu V**, bà **Lê Thị Thế D** sinh năm: 1987- 1990

Địa chỉ cư trú: Thôn 6, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

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

+ Ông **Bùi Vạn T** sinh năm: 1970

Địa chỉ cư trú: Thôn 2, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông **Trần Ngọc Th** sinh năm 1973

Địa chỉ cư trú: 157/3 Hồ Tùng Mậu, Tổ 4, Phường I, TP K, tỉnh Lâm Đồng.

Văn bản ủy quyền lập ngày 24 tháng 10 năm 2017.

(Ông Th và bà D có mặt tại phiên tòa; ông V vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 10 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/01/2018 và trong quá trình xét xử đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn

Thị Ngọc H và đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Vạn T là ông Trần Ngọc Th trình bày:

Vào ngày 22/5/2015 bà H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà D diện tích đất 2.277m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 642, tờ bản đồ 08 tại xã L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được UBND xã L chứng thực. Thủ tục sang tên đã hoàn tất. Sau đó do nhầm vị trí đất nên hai bên đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Quang chứng thực Hợp đồng chuyển đổi QSDĐ và thỏa thuận hoàn trả cho nhau một khoản tiền chênh lệch về giá trị QSDĐ, cụ thể là vợ chồng ông V, bà D phải trả cho bà H số tiền 5.000.000đ. Ngoài ra, ngày 22/5/2016 vợ chồng ông V, bà D có vay của bà H số tiền 30.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 1,1%/tháng, trả lãi hàng tháng. Tổng cộng yêu cầu vợ chồng ông V, bà D phải trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 35.000.000đ và yêu cầu tính lãi suất theo thỏa thuận trên số tiền vay.

** Bị đơn vợ chồng ông V, bà D trình bày:*

Vợ chồng ông V, bà D thừa nhận có việc mua bán đất và đổi đất như bà H trình bày là đúng. Tuy nhiên, vợ chồng ông V, bà D không đồng ý trả 5.000.000đ tiền chênh lệch chuyển đổi đất; đồng ý trả 30.000.000đ tiền gốc vay nhưng trả sau khi giải quyết xong việc tranh chấp đất đai, còn tiền lãi thì không đồng ý.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Ngọc Th có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của 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 phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H; Buộc vợ chồng ông Chiềng Sừ V, bà Lê Thị Thế D phải trả cho vợ chồng ông Bùi Vạn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H tổng số tiền là 39.620.000đ, trong đó gồm: 5.000.000đ tiền chênh lệch hợp đồng, 30.000.000đ tiền vay gốc và 4.620.000đ tiền lãi của số tiền vay. Đồng thời buộc đương sự phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- **Về tố tụng:** Bà Nguyễn Thị Ngọc H có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*” với vợ chồng ông Chiềng Sừ V, bà Lê Thị Thế D. Theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- **Về nội dung:**

Vào ngày 22/5/2015 vợ chồng ông T, bà H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng

ông V, bà D diện tích đất 2.277m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 642, tờ bản đồ 08 tại xã L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được UBND xã L chứng thực. Thủ tục sang tên đã hoàn tất. Sau đó do nhầm vị trí đất nên hai bên đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Quang chứng thực Hợp đồng chuyển đổi QSDĐ và thỏa thuận hoàn trả cho nhau một khoản tiền chênh lệch về giá trị QSDĐ, cụ thể là vợ chồng ông V, bà D phải trả cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 5.000.000đ. Ngoài ra, vào ngày 22/5/2016 vợ chồng ông V, bà D có vay của bà H số tiền 30.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 1,1%/tháng, trả lãi hàng tháng, thành tiền là 5.200.000đ. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V, bà D phải trả tổng số tiền là 40.200.000đ.

Vợ chồng ông V, bà D thừa nhận có việc mua bán đất và đổi đất như bà H trình bày là đúng. Tuy nhiên, vợ chồng ông V, bà D không đồng ý trả 5.000.000đ tiền chênh lệch chuyển đổi đất; đồng ý trả 30.000.000đ tiền gốc vay nhưng trả sau khi giải quyết xong việc tranh chấp đất đai, còn tiền lãi thì không đồng ý trả.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự thì thấy rằng:

+ Đối với khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển đổi: Vào ngày 22/5/2015 giữa vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông V, bà D có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 2.277m² đất nông nghiệp thuộc thửa số 642, tờ bản đồ 08 tại xã L theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được UBND xã L chứng thực, thủ tục sang tên đã hoàn tất thì hai bên phát hiện nhầm vị trí đất. Vì vậy, ngày 17/01/2017 hai bên đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thọ Quang để lập Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho đúng với vị trí thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và được công chứng cùng ngày. Theo Hợp đồng chuyển đổi thì vợ chồng ông V, bà D và vợ chồng ông T, bà H chuyển đổi cho nhau thửa đất số 686 và thửa đất 642, tờ bản đồ số 08 xã L, do diện tích đất chuyển đổi chênh lệch nên vợ chồng ông V, bà D phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H khoản tiền chênh lệch về giá trị quyền sử dụng đất là 5.000.000đ; phương thức thanh toán một lần bằng tiền mặt ngay sau khi hợp đồng chuyển đổi được công chứng. Sau khi hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất được công chứng thì hai bên đã thực hiện việc đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật vào ngày 10/2/2017 vợ chồng ông T, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã được chuyển đổi. Tuy nhiên từ đó đến nay vợ chồng ông V, bà D không thanh toán. Tại phiên tòa hôm nay, bà D cũng thừa nhận chưa thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H số tiền này. Vì vậy cần buộc vợ chồng ông V, bà D phải thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H số tiền 5.000.000đ là phù hợp.

+ Đối với khoản nợ vay: Vào ngày 22/5/2016 vợ chồng ông V, bà D có vay của bà H số tiền 30.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 1,1%/tháng, trả lãi hàng tháng. Hạn trả nợ khi bà H giao lại sổ đỏ cho bà D để vay ngân hàng xong sẽ trả trong 01 tuần. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông V, bà D đồng ý trả 30.000.000đ tiền gốc vay nhưng trả sau khi giải quyết xong việc tranh chấp đất đai, còn tiền lãi thì không đồng ý. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bà D đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thì hai bên đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận để làm thủ tục đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật. Bà D cho rằng phía bà H trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị rách nên bà D chưa vay tiền ngân hàng để trả

tiền cho bà H nhưng bà D không có chứng cứ gì để chứng minh, hiện nay vợ chồng ông V, bà D cũng đã làm xong thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Tại phiên tòa hôm nay, bà D cũng đồng ý trả lại tiền gốc và xin trả dần mỗi năm từ 10.000.000đ đến 15.000.000đ nhưng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý cho trả dần. Vì vậy cần buộc vợ chồng ông V, bà D phải trả cho vợ chồng ông T, bà H số nợ gốc 30.000.000đ là phù hợp.

- Về lãi suất:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Th yêu cầu tính lãi suất theo thỏa thuận từ ngày vay đến nay. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, bà D cho rằng đã trả lãi theo thỏa thuận cho bà H từ ngày vay đến hết ngày 22/4/2017, ông Th cũng chấp nhận. Vì vậy, ông Th chỉ yêu cầu tính lãi suất từ ngày 23/4/2017 đến nay và đồng ý tính tròn là 14 tháng. Bà D cũng đồng ý trả lãi theo yêu cầu của ông Th. Về mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay 1,1%/tháng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Tiền lãi được tính như sau: 30.000.000đ x 1,1%/ tháng x 14 tháng = 4.620.000đ.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với vợ chồng ông Chiềng Sùu V, bà Lê Thị Thế D; Buộc vợ chồng ông Chiềng Sùu V, bà Lê Thị Thế D phải trả cho vợ chồng ông Bùi Vạn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H tổng số tiền là 39.620.000đ, trong đó gồm: 5.000.000đ tiền chênh lệch hợp đồng, 30.000.000đ tiền vay gốc và 4.620.000đ tiền lãi của số tiền vay.

- Về án phí: Vụ kiện có giá ngạch, vợ chồng ông V, bà D phải chịu tiền án phí DSST đối với số tiền phải trả cho vợ chồng ông T, bà H, cụ thể là: 39.620.000đ x 5% = 1.981.000đ.

Vợ chồng ông T, bà H không phải chịu tiền án phí DSST.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 463, Điều 500 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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*”. Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với vợ chồng ông Chiềng Sùu V, bà Lê Thị Thế D về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*”.

Buộc vợ chồng ông Chiềng Sùu V, bà Lê Thị Thế D phải trả cho vợ chồng ông Bùi Vạn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H tổng số tiền là 39.620.000đ (*Ba mươi chín triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng*). Trong đó gồm: 5.000.000đ tiền chênh lệch hợp đồng, 30.000.000đ tiền vay gốc và 4.620.000đ tiền lãi của số tiền vay.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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.

2/ Về án phí:

Vợ chồng ông Chiềng Sừ V, bà Lê Thị Thê D phải chịu 1.981.000đ (*Một triệu chín trăm tám mươi một ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Bùi Vạn T, bà Nguyễn Thị Ngọc H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị Ngọc H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 1.180.000đ (*Một triệu một trăm tám mươi ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA /2015/0004936 ngày 24 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng 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, 7a, 7b 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:

- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Đức Trường