

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC KẠN
TỈNH BẮC KẠN**

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày: 20/9/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, văn bản thỏa thuận mua
bán nhà, hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC KẠN - TỈNH BẮC KẠN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Dương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hứa Đình Hiên

Ông Đỗ Trung Xuân

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn tham gia phiên tòa: Bà Bàn Thị Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/TLST- DS ngày 10 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận mua bán nhà, hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2023/QĐHPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông **Nguyễn Quốc T**, sinh năm 1968. Trú tại: Thôn B, xã B1, huyện Ch, tỉnh B2. Vắng mặt.

2. Bà **Mùng Thị H**, sinh năm 1970. Trú tại: Thôn B, xã B1, huyện Ch, tỉnh B2. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Mùng Thị Hòe:* Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1968. Trú tại: Thôn B, xã B1, huyện Ch, tỉnh B2. Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm: 1974. Trú tại: Tổ 13, phường Ng, thành phố B3, tỉnh B2. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* 1. Phòng Công chứng số 1 tỉnh B2. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Cao Văn L** - Trưởng phòng. Vắng mặt.

2. Ông **Nguyễn Công H1**, sinh năm 1959 – Nguyên Công chứng viên Trưởng phòng Công chứng số 1 tỉnh B2. Trú tại: Tổ 1, phường Ng, thành phố B3. Vắng mặt.

* *Người làm chứng:* 1. Anh **Bùi Nguyễn H2** - sinh năm 1994. Trú tại: Tổ 13, phường Ng, thành phố B3. Vắng mặt.

2. Ông **Nguyễn Mạnh H3** - sinh năm 1977. Trú tại: Tổ 01, phường Ph, Thành phố Th, tỉnh Th1. Có mặt.

- Ông **Vũ Văn S**, sinh năm 1970. Trú tại: Phố Ng, thị trấn Ph, huyện B4, tỉnh B2. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đơn xin xét xử vắng mặt nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Quốc T bà Mừng Thị H là vợ chồng. Đầu tháng 9 năm 2019, ông bà do có nhu cầu mua nhà đất tại thành phố B3 cho con ở nên đã tìm hiểu và biết bà Nguyễn Thị T1 đang giao bán nhà, đất có vị trí tại tổ 13, phường Ng, thành phố B. Sau khi đến xem và hỏi nguồn gốc, ông T và bà T1 đã thỏa thuận miệng về việc mua bán và thống giá trị thửa đất là 360.000.000đồng và giá trị ngôi nhà là 390.000.000đồng và bà T1 sẽ có trách nhiệm liên hệ với phòng công chứng để hai bên ký hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 9 năm 2019, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B2, ông bà và bà Nguyễn Thị T1 đã ký hợp đồng mua bán theo quy định, cụ thể:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 2x, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại: Tổ 13, phường Ng, thành phố B2, tỉnh B2; diện tích: 87,0 m² (đất ở tại đô thị: 50,5m²; đất trồng cây lâu năm: 36,5m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 39752x do UBND thành phố B3, tỉnh B2 cấp ngày 01 tháng 6 năm 2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1. Giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng.

2. Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở: Tài sản mua bán là: 01 (Một) nhà xây cấp III, 04 (Bốn) tầng, mái lợp tôn lạnh; tổng diện tích xây dựng 300m², xây dựng vào tháng 3 năm 2006, vị trí tại: Tổ 13, phường Ng, thành phố B3. Nhà xây trên diện tích 50,5m² đất ở đô thị trong diện tích 87,0 m² đã được cấp giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 39752x mang tên bà Nguyễn Thị T1. Nhà chưa đăng ký quyền sở hữu. Giá bán nhà là 390.000.000đồng.

Sau khi ký hợp đồng, văn bản trên thì bà T1 đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đơn đề nghị xác nhận về việc hoàn thành xây dựng nhà ở cho ông bà để làm thủ tục sang tên người sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật. Ông bà cũng đã giao cho bà T1 đủ số tiền mua đất là 360.000.000đồng và số tiền mua nhà là 390.000.000đồng, tổng là 750.000.000 đồng và yêu cầu bà T1 thu dọn dần đồ đạc để bàn giao nhà đất, ngày bàn giao cụ thể ông bà sẽ thông báo sau. Số tiền 750.000.000đồng là tài sản chung của 2 vợ chồng ông bà.

Sau khi các bên ký hợp đồng, văn bản mua bán và giao nhận tiền, giấy tờ nhà đất xong thì mấy ngày sau con ông bà không muốn ở trên nhà đất này, nên

ông bà đã đến đặt vấn đề với bà T1 về việc trả lại nhà đất và xin lại số tiền đã giao, bà T1 cũng đồng ý nhưng nói không trả lại tiền ngay được mà cần thêm thời gian để bán nhà đất nên ông bà đã yêu cầu bà T1 viết giấy tờ đảm bảo về việc trả lại tiền thì bà T1 đề nghị sẽ viết giấy vay nợ của ông T1 với số tiền 750.000.000 đồng, thời hạn vay là 10 tháng, không có lãi và thế chấp bằng nhà đất ông bà đã mua nên ông bà nhất trí. Sau khi thỏa thuận, bà T1 đã tự tay viết Giấy vay tiền đề ngày 12 tháng 9 năm 2019, có nội dung: Bà T1 vay của ông T số tiền 750.000.000 đồng, thời hạn vay là 10 tháng tính từ ngày 12/9/2019 đến ngày 12/7/2020 và thế chấp quyền sử dụng đất và ngôi nhà 4 tầng nằm trên đất mang tên bà Nguyễn Thị T1 có vị trí tại tổ 13, phường Ng, thành phố B3. Nội dung này chồng và con trai bà T là ông Nguyễn Mạnh H1, anh Bùi Nguyễn H đã ký xác nhận làm chứng. Giấy vay tiền này bà T1 đã giao cho ông T giữ.

Đến hạn trả lại tiền ngày 12/7/2020, bà T1 chỉ trả được cho ông bà số tiền 150.000.000 đồng và trình bày khó khăn xin nợ lại 600.000.000 đồng trong thời hạn 01 năm nên ông bà nhất trí gia hạn thêm đến ngày 12/7/2021. Do ông bà đã đi vay tiền có lãi để trả tiền mua nhà đất cho bà Tươi, nay bà Tươi không trả nợ đúng hạn nên ông bà yêu cầu bà T hỗ trợ thêm tiền lãi trong 01 năm của 600.000.000 đồng này là 30.000.000 đồng và bà Tươi cũng nhất trí. Sau khi thỏa thuận và nhận 150.000.000 đồng, ông T đã viết tay giấy biên nhận cho bà T1 có nội dung: *“Hôm nay ngày 12/7/2020. Tôi Nguyễn Quốc T có nhận lại số tiền vay của ngày 12/9/2019 của bà Nguyễn Thị T1 với số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn. Người nhận tiền ký tên Nguyễn Quốc T”*. Và *“Hôm nay ngày 12/7/2020. Tôi đồng ý cho bà Nguyễn Thị T1 nợ lại số tiền đến ngày 12/7/2021 trả tôi với số tiền còn lại là 630.000.000đ (sáu trăm ba mươi triệu đồng). Người nhận tiền ký tên Nguyễn Quốc T”*. Giấy biên nhận này ông Tuấn đã giao cho bà T1 giữ.

Sau ngày 12/7/2021, bà Tươi vẫn không trả lại số tiền 630.000.000 đồng như đã hẹn nên ông bà buộc phải đòi lại nhà và đất theo như hợp đồng đã mua, ông bà đã nhiều lần yêu cầu bàn giao nhà đất để được sử dụng nhưng bà T1 không hợp tác. Việc ông bà chưa thực hiện đăng ký biến động đối với việc nhận chuyển nhượng nhà đất là do sau khi nhận chuyển nhượng ông bà bận và nhà ở xa.

Nay ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị T1 bàn giao nhà và đất cho ông bà theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký kết tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B3.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T1 thì ông bà không nhất trí toàn bộ yêu cầu này. Vì giữa ông bà với bà T1 không có quan hệ vay mượn tiền và trả nợ tiền gì với nhau, chỉ có quan hệ chuyển nhượng, mua bán nhà đất ở, việc mua bán nhà đất là người thật, việc thật và được chứng minh bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở các bên đã ký ngày 12 tháng 9 năm 2019 tại phòng công chứng. Nếu bà T1 nói đã vay tiền và cầm cố nhà đất thì bà T1 đã không thực hiện đúng thỏa thuận nên phải bàn giao nhà và đất cho ông bà theo đúng hợp đồng, văn bản đã ký. Nếu hợp đồng, văn

bản trên vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật và bà T1 phải trả cho ông bà số tiền còn lại là 600.000.000 đồng và tiền lãi trong 01 năm gia hạn (từ ngày 12/7/2020 đến ngày 12/7/2021) là 30.000.000 đồng và tiền lãi quá hạn do chậm trả từ sau ngày 12/7/2021 cho đến nay và trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và đơn phản tố và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Đầu tháng 9 năm 2019, do có nhu cầu vay tiền để giải quyết việc làm ăn cá nhân nên bà đã hỏi vay ông Tuấn số tiền 600.000.000 đồng trong thời hạn 10 tháng. Ông T đưa ra điều kiện cho vay là phải trả lãi 2,5%/01 tháng, số tiền lãi trong 10 tháng là 150.000.000 đồng phải ghi luôn vào giấy vay nợ cùng với số tiền gốc và phải có tài sản thế chấp. Do cần tiền nên bà đã nhất trí với điều kiện vay mà ông T đưa ra và bà sẽ thế chấp tài sản là thửa đất và nhà trên đất của bà tại tổ 13, phường Ng, thành phố B3. Sau khi thỏa thuận thống nhất, ông T đã yêu cầu bà đưa bản gốc giấy tờ nhà đất để ông T đi lập hợp đồng theo hình thức hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại phòng công chứng cho phù hợp với quy định của pháp luật, nếu sau này bà trả nợ đúng thỏa thuận thì các bên sẽ ra phòng công chứng hủy hợp đồng.

Ngày 12 tháng 9 năm 2019, tại nhà riêng của bà thì bà đã giao cho ông T bản gốc 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 39752x do UBND thành phố B3, tỉnh B2 cấp ngày 01 tháng 6 năm 2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1 và 01 Đơn đề nghị xác nhận về việc hoàn thành xây dựng nhà ở ngày 30/6/2018. Sau khi giao giấy tờ xong ông T đã yêu cầu bà viết tay giấy vay tiền có nội dung: “Ngày 12 tháng 9 năm 2019, tôi là Nguyễn Thị T1 vay anh Nguyễn Quốc T với tiền là 750.000.000 đồng, thời hạn vay là 10 tháng, tính từ ngày 12/9/2019 đến ngày 12/7/2020. Tài sản thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm ngôi nhà 4 tầng trên đất mang tên bà Nguyễn Thị T1, vị trí tại tổ 13, phường Ng, thành phố B3, tỉnh B2. Nếu trong thời gian 10 tháng tức đến ngày 12/7/2020 tháng bà T1 không trả số tiền được ghi trên thì anh T sẽ được toàn quyền sở hữu mảnh đất cùng ngôi nhà trên đất”. Giấy vay tiền này bà đã giao lại cho ông T giữ. Ngay sau khi lập giấy vay tiền xong bà và ông T đã ra Phòng Công chứng số 1 tỉnh B2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở. Sau khi ký hợp đồng tại phòng công chứng xong, ông T đã giao cho bà số tiền vay là 600.000.000 đồng tại nhà bà.

Đến hạn trả nợ ngày 12/7/2020, bà chỉ trả được số tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng, ông T đã nhận tiền và viết tay giấy biên nhận tiền cho bà có nội dung: “Hôm nay ngày 12/7/2020. Tôi Nguyễn Quốc T có nhận lại số tiền vay của ngày 12/9/2019 của bà Nguyễn Thị T1 với số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn. Người nhận tiền ký tên Nguyễn Quốc T”, giấy biên nhận tiền này do bà giữ. Số tiền còn lại do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà xin gia hạn nợ thêm 01 năm thì ông T yêu cầu bà trả tiền lãi trước trong 01 năm gia hạn. Cuối tháng 7/2020, ông T tự tính và yêu cầu bà trả số tiền lãi trong 01 năm gia hạn là 180.000.000 đồng, nhưng bà chỉ trả được số tiền 150.000.000

đồng và xin trả vào gốc, ông T đã đồng ý và cho nợ thêm tiền lãi là 30.000.000 đồng. Sau khi nhận 150.000.000 đồng, ông T đã viết tiếp vào giấy biên nhận tiền ngày 12/7/2020 có nội dung: *“Hôm nay ngày 12/7/2020. Tôi đồng ý cho bà Nguyễn Thị T1 nợ lại số tiền đến ngày 12/7/2021 trả tôi với số tiền còn lại là 630.000.000đ (sáu trăm ba mươi triệu đồng). Người nhận tiền ký tên Nguyễn Quốc T”* cho bà.

Từ ngày 12/7/2021 đến nay, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà không trả thêm cho ông T khoản tiền nào theo như thỏa thuận vay, bà đã nhiều lần yêu cầu ông T gia hạn trả nợ và tạo điều kiện cho bà bán nhà đất thế chấp cho ông T trước đây để trả nợ và ông T cũng đồng ý nhưng không bán được.

Nay ông T, bà H khởi kiện yêu cầu bà bàn giao nhà và đất theo đúng hợp đồng, văn bản mua bán nhà đất đã ký tại phòng công chứng thì bà không nhất trí toàn bộ yêu cầu này và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký kết giữa bà với ông Nguyễn Quốc T và bà Mừng Thị H tại Phòng công chứng số 1 tỉnh B2 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H trả lại cho bà bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 39752x do UBND thành phố B3, tỉnh B2 cấp ngày 01 tháng 6 năm 2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1. Bà sẽ có trách nhiệm trả ông Nguyễn Quốc T số tiền đã vay là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) được trừ số tiền nợ gốc đã trả là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), còn phải trả số tiền gốc còn lại là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay 12/9/2019 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Vì các lý do sau:

Thứ nhất: Việc bà và ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bắc Kạn là giả tạo, che đậy hợp đồng vay tiền. Bà ký các văn bản trên là tự nguyện và mục đích ký là để ông T cho bà vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay là 10 tháng, lãi suất là 2,5%/1 tháng có thể chấp tài sản để bảo đảm.

Thứ hai: Sau khi nhận số tiền vay 600.000.000 đồng và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản mua bán nhà ở thì bà đã trả cho ông Tuấn 02 lần tiền nợ gốc, có tổng số tiền là 300.000.000 đồng.

Thứ ba là: Hiện nay bà vẫn có thiện chí trả ông T số tiền nợ gốc còn nợ là 300.000.000 đồng và tiền lãi từ khi vay đến nay.

Thứ tư là: Khi ký hợp đồng, văn bản trên tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B thì chỉ có mặt bà và ông T, không có mặt bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 1 tỉnh B trình bày:*

Phòng Công chứng số 1 tỉnh B (sau đây viết tắt là Phòng Công chứng) có được công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2019, số công chứng 1289, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12/9/2019, số công chứng 1290, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H. Việc

công chứng hợp đồng, văn bản trên do Công chứng viên ông Nguyễn Công H2 thực hiện và được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Nay ông T bà H khởi kiện, Phòng Công chứng không có ý kiến gì và đề nghị giải quyết theo pháp luật. Bà T có yêu cầu phản tố trong đó có đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký kết giữa bà T1 với ông T, bà H tại Phòng công chứng là vô hiệu thì Phòng công chứng không nhất trí với yêu cầu này của bà Tươi vì việc công chứng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Phòng công chứng đề nghị Tòa án xem xét giấy vay tiền có đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự hay không. Trường hợp quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định giao dịch giữa các bên vô hiệu dẫn đến hợp đồng, văn bản do Phòng công chứng đã công chứng vô hiệu thì Phòng công chứng không có lỗi, nên không phải chịu bất kỳ trách nhiệm gì và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng, văn bản vô hiệu theo quy định của pháp luật. Việc chứng nhận các hợp đồng, văn bản này do ông công chứng viên Nguyễn Công H2 chứng nhận. Đề nghị Tòa án đưa ông H2 tham gia tố tụng và lấy lời khai để làm rõ nội dung này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H2 trình bày:*

Ngày 12 tháng 9 năm 2019, ông có được công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H. Việc thụ lý, giải quyết hồ sơ được thực hiện đúng quy định của Luật công chứng và các văn bản liên quan. Tại thời điểm công chứng tất cả các bên tham gia giao kết hoàn toàn tự nguyện, có mặt và ký kết hợp đồng, văn bản trước sự chứng kiến của ông. Các bên không thông báo cho ông biết về mục đích mua bán cũng như việc các bên ký hợp đồng, văn bản mua bán nhà đất chỉ là để đảm bảo cho việc các bên cho nhau vay tiền có thể chấp.

Nay bà T1 có yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng, văn bản trên vô hiệu thì ông không nhất trí. Trường hợp Tòa án giải quyết vụ án, nếu xảy ra vô hiệu thì ông đề nghị giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật, ông không có lỗi, không có trách nhiệm bồi thường, vì ông đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, lỗi và trách nhiệm thuộc về các bên tham gia giao dịch với nhau.

** Người làm chứng trình bày:*

Ông Nguyễn Mạnh H4 trình bày: Trước đây ông là chồng của bà Nguyễn Thị T1. Khoảng tháng 9 năm 2019, do bà T1 cần tiền làm ăn cá nhân nên có nói với ông về việc bà T1 vay 600.000.000 đồng của ông T và phải thế chấp bằng sổ bìa đỏ và nhà của cá nhân bà Tươi tại tổ 13, phường Ng, thành phố B3 dưới hình thức hợp đồng mua bán nhà đất có công chứng. Ngoài ra, ông được chứng kiến ông T, bà T1 thỏa thuận về việc vay tiền có lãi suất là 2,5%/tháng, thời hạn vay là 10 tháng và giao nhận tiền vay tại nhà ông cũng như ký hợp đồng tại phòng công chứng. Quá trình bà T1 trả nợ tiền vay thì có 01 lần ông đi cùng đến nhà ông T tại thị trấn B, huyện Ch trả số tiền là 150.000.000 đồng và 01 lần thấy ông T ra nhà ông nhận số tiền 150.000.000 đồng bà T1 trả. Khi bà T1 trả tiền các bên có viết giấy tờ với nhau, số tiền bà T1 trả là tiền gốc hay lãi thì ông không biết.

Anh Bùi Nguyễn H3 trình bày: Anh là con trai của bà T1. Anh có biết việc bà T1 vay tiền của ông T và khoản vay được đảm bảo bằng sổ bìa đỏ và nhà của cá nhân bà T1 tại tổ 13, phường Ng, thành phố B3, do trước khi bà T1 vay tiền thì anh thấy bà T1 nói với anh người cho vay yêu cầu anh phải ở nhà, còn cụ thể việc vay tiền và thỏa thuận như thế nào anh không biết.

Ông Vũ Văn S trình bày: Trước đây ông lái xe thuê cho ông T. Khoảng cuối tháng 8 và đầu tháng 9 năm 2019, ông có được đi cùng ông T tìm và mua nhà đất cho gia đình ông T tại thành phố B3 với bà T1. Do sự việc đã lâu nên ông chỉ nhớ khi ông T mua nhà đất của bà T1, ông có cho ông T vay số tiền 400.000.000 đồng. Quá trình ông T, bà T1 nói chuyện, giao dịch với nhau tại nhà bà T1 và tại phòng Công chứng thì ông có nhìn thấy, tuy nhiên cụ thể nội dung hai bên giao dịch như thế nào thì ông không biết. Ông được ông T nói lại là vợ chồng ông T đã mua nhà đất và giao cho bà T1 số tiền 750.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Kạn phát biểu:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và bà Mừng Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 bàn giao nhà và đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký kết với ông Nguyễn Quốc T và bà Mừng Thị H tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H tại Phòng công chứng số 1 tỉnh B2 và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H tại Phòng công chứng số 1 tỉnh B2 vô hiệu.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị T1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 39752x do UBND thành phố B3, tỉnh B2 cấp ngày 01 tháng 6 năm 2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và bà Mừng Thị H số tiền nợ gốc còn lại là 600.000.000 đồng, số tiền lãi trong thời gian gia hạn là 30.000.000 đồng và số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính từ ngày 13/7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc xác định trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc đã vay là 600.000.000 đồng, được trừ số tiền nợ gốc bị đơn đã trả là 300.000.000 đồng, bị đơn còn phải trả số

tiền gốc còn lại là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay 12/9/2019 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Đương sự phải chịu 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 29/4/2022, ông Nguyễn Quốc T và bà Mừng Thị H đều trú tại: Thôn B, xã B1, huyện Ch, tỉnh B2 khởi kiện bà Nguyễn Thị T1, trú tại: Tổ 13, phường Ng, thành phố B3, tỉnh B2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản mua thỏa thuận mua bán nhà.

Ngày 01/8/2023, bà Nguyễn Thị T1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản mua thỏa thuận mua bán nhà ở vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải bàn giao nhà và đất theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở các bên đã ký ngày 12 tháng 9 năm 2019 tại phòng công chứng.

Bị đơn không chấp nhận và có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở các bên đã ký ngày 12 tháng 9 năm 2019 tại phòng công chứng vô hiệu. Buộc nguyên đơn trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 39752x do UBND thành phố B3, tỉnh B2 cấp ngày 01 tháng 6 năm 2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1. Bị đơn sẽ có trách nhiệm trả nguyên đơn (ông T) số tiền đã vay là 600.000.000 đồng, được trừ số tiền nợ gốc đã trả là 300.000.000 đồng, còn phải trả số tiền gốc còn lại là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay 12/9/2019 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác nhận. Ngày 12 tháng 9 năm 2019, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B2 nguyên đơn, bị đơn đã ký kết: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 2x, tờ bản đồ số 7, địa chỉ tại: Tổ 13, phường Nguyễn Thị Minh Khai, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn; diện tích: 87,0 m² (đất ở tại đô thị: 50,5m² ; đất trồng cây lâu năm: 36,5m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 39752x do UBND thành phố B3, tỉnh B2 cấp ngày 01 tháng 6 năm 2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1. Giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Số công chứng 1289, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở. Tài sản mua bán là: 01 (Một) nhà xây cấp III, 04 (Bốn) tầng, mái lợp tôn lạnh; tổng diện tích xây dựng 300m² xây dựng vào tháng 3 năm 2006, vị trí tại: Tổ 13, phường Nguyễn Thị Minh Khai, thành phố B3, tỉnh B2. Nhà xây trên diện tích 50,5m² đất ở đô thị trong diện tích 87,0 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 39752x mang tên bà Nguyễn Thị T1. Nhà chưa đăng ký quyền sở hữu. Giá bán nhà là 390.000.000 đồng. Số công chứng 1290, quyền số 1TP/CC-SCC/HĐGD. Khi ký hợp đồng, văn bản trên bị đơn đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Đơn đề nghị xác nhận về việc hoàn thành xây dựng nhà ở cho nguyên đơn giữ. Từ khi các bên ký hợp đồng, văn bản đến nay chưa giao nhận nhà đất, gia đình bị đơn vẫn sử dụng, nguyên đơn chưa làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên.

Nguyên đơn khẳng định, do bị đơn cần tiền nên đã bán nhà đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã giao đủ số tiền mua nhà đất là 750.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, văn bản mua bán. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng và giao tiền thì giữa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất về việc nguyên đơn trả lại nhà, đất và bị đơn trả lại số tiền đã nhận. Do bị đơn không có tiền trả lại ngay nên đã viết giấy vay tiền đề ngày 12/9/2019 với nội dung nhận vay nguyên đơn số tiền là 750.000.000 đồng, thời vay là 10 tháng, tài sản thế chấp là nhà và đất mà nguyên đơn đã mua. Nguyên đơn khẳng định ngày 12/7/2020, bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng và nguyên đơn đã gia hạn thêm thời hạn trả nốt số tiền 600.000.000 đồng còn lại là 01 năm tức đến ngày 12/7/2021 và trong thời 01 năm này bị đơn phải trả thêm 30.000.000 đồng tiền lãi (theo mức lãi suất hỗ trợ). Đến ngày 12/7/2021, bị đơn không thực hiện việc trả số tiền 630.000.000 đồng nên nguyên đơn khởi kiện. Nguyên đơn đã cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở đề ngày 12 tháng 9 năm 2019 và bản gốc Giấy vay tiền đề ngày 12/9/2019 để chứng minh cho ý kiến của mình.

Bị đơn khẳng định, thực tế không có việc mua bán nhà đất giữa các bên mà chỉ có việc bị đơn vay nguyên đơn (ông T) số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay là 10 tháng, lãi suất 2,5%/01 tháng, số tiền lãi trong 10 tháng là 150.000.000 đồng và ghi luôn vào giấy vay nợ cùng với số tiền vay gốc thành 750.000.000 đồng, việc vay tiền có tài sản thế chấp là nhà và đất của bị đơn. Bị đơn đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đơn đề nghị xác nhận về việc hoàn thành xây dựng nhà ở cho nguyên đơn (ông T) giữ và lập hợp đồng mua bán nhà đất tại phòng công chứng để được vay và nhận số tiền trên. Bị đơn

kháng định, ngày 12/7/2020 đã trả được tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng và xin gia hạn thời hạn trả nợ thêm 01 năm. Cuối tháng 7/2020, nguyên đơn (ông T) yêu cầu trả trước 180.000.000 đồng tiền lãi của 01 năm gia hạn, nhưng bị đơn chỉ trả được số tiền 150.000.000 đồng và xin trả vào gốc nên nguyên đơn đã ghi số tiền lãi là 30.000.000 đồng và yêu cầu trả số tiền gốc lãi là 630.000.000 đồng vào ngày 12/7/2021. Sau ngày 12/7/2021, bị đơn đã nhiều lần xin gia hạn thời hạn trả nợ ban đầu nguyên đơn đồng ý sau đó thay đổi ý kiến và khởi kiện. Bị đơn đã cung cấp bản gốc giấy biên nhận tiền đề ngày 12/7/2020 để chứng minh cho ý kiến của mình.

2.1. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H và bà Nguyễn Thị T1 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B2 thấy:

Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở trên được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng theo quy định của Luật đất đai và Bộ Luật dân sự nên đảm bảo về mặt hình thức.

Về mặt nội dung: Tại thời điểm các bên giao kết, bên chuyển nhượng là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp, các bên tham gia đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết được thể hiện qua lời khai của các bên đều xác định biết rõ mục đích đến Phòng công chứng để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản mua bán nhà ở; nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng, văn bản không vi phạm điều cấm, không vi phạm pháp luật và đạo đức nên thỏa mãn các điều kiện của Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Qua xem xét đánh giá toàn diện lời khai, các chứng cứ tài liệu do các bên đương sự xuất trình và Tòa án thu thập về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019, Hội đồng xét xử thấy sự thỏa thuận của các bên và quá trình thực hiện giao dịch thì các bên đã thỏa thuận về chuyển quyền sử dụng đất và chuyển nhượng tài sản trên đất, tuy nhiên giá chuyển nhượng theo hợp đồng, văn bản thể hiện có sự chênh lệch lớn với giá thị trường tại cùng thời điểm, cụ thể: Theo hợp đồng, văn bản chuyển nhượng thì giá trị nhà và đất là 750.000.000 đồng, theo kết luận định giá tài thì giá trị nhà và đất là 1.814.352.290 đồng; quá trình thỏa thuận, ký kết các bên không có thỏa thuận cụ thể về việc bàn giao tài sản và không có tài liệu chứng cứ thể hiện việc các bên đã giao nhận số tiền mua bán với nhau. Thực tế, từ khi các bên ký hợp đồng, văn bản mua bán đến nay chưa tiến hành giao nhận nhà đất, gia đình bị đơn vẫn sử dụng; nguyên đơn không làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên.

Từ các cơ sở trên cho thấy, việc bị đơn trình bày giữa các bên không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà mục đích các bên ký kết hợp đồng, văn bản này là để nguyên đơn cho bị đơn vay tiền là có cơ sở. Như vậy, có cơ sở xác định việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản mua bán nhà ở là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay

tiền giữa các bên. Căn cứ khoản 1 Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký giữa ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H và bà Nguyễn Thị T1 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B2 vô hiệu do giả tạo.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì hợp đồng, văn bản vô hiệu do giả tạo nên không phát sinh hiệu lực, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận hiện nay nguyên đơn đang giữ của bị đơn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 39752x do UBND thành phố B3, tỉnh B2 cấp ngày 01 tháng 6 năm 2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1 và chưa đăng ký biến động sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do vậy, cần buộc nguyên đơn giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bị đơn.

Khi xác lập giao dịch, các bên đều biết bản chất của hợp đồng, văn bản mình xác lập chỉ là giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tiền giữa các bên và không thông báo cho Phòng công chứng. Sau khi xác lập bị đơn cũng không thực hiện nghĩa vụ gì của bên bán đối với bên mua là nguyên đơn. Số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn không phải là để thực hiện nghĩa vụ của bên mua theo hợp đồng chuyển nhượng mà là đối tượng của hợp đồng vay tài sản giữa hai bên nên xác định nguyên đơn, bị đơn đều có lỗi và không phải chịu trách nhiệm bồi thường cho nhau.

2.2. Xét quan hệ vay tài sản giữa các bên và yêu cầu trả nợ của bị đơn.

Như các nhận định, phân tích ở trên đã xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà chỉ có quan hệ vay tài sản (tiền), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản nên theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở giả tạo vô hiệu, còn giao dịch vay tài sản bị che giấu có hiệu lực.

Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Việc vay tiền giữa các bên là có thể chấp tài sản. Việc vay tiền, thế chấp tài sản giữa các bên là tự nguyện. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản là quyền sử dụng đất và nhà trên đất của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 39752x do UBND thành phố B3, tỉnh B2 cấp ngày 01 tháng 6 năm 2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1, vị trí tại Tổ 13, phường Ng, thành phố B3. Tuy nhiên, thỏa thuận thế chấp không được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 318, 319, 500, 502 Bộ luật Dân sự và Điều 179, 188 Luật Đất đai. Do vậy, thỏa thuận thế chấp tài sản không có hiệu lực pháp luật, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Về yêu cầu trả nợ của bị đơn.

Về số tiền gốc: Bị đơn xác định chỉ vay và được nhận số tiền 600.000.000 đồng, khi vay hai bên thỏa thuận miệng mức lãi suất là 2,5%/tháng, số tiền lãi trong 10 tháng là 150.000.000 đồng và ghi luôn vào giấy vay nợ cùng với số tiền vay gốc thành 750.000.000 đồng, nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn không thừa nhận mà xác định số tiền giao cho bị đơn là 750.000.000 đồng, số tiền này là tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn.

Tại giấy vay tiền ngày 12/9/2019 do bị đơn lập đã thể hiện nội dung: “*Bà Nguyễn Thị T1 vay ông Nguyễn Quốc T với tiền là 750.000.000đồng*”. Như vậy, có cơ sở xác định số tiền bị đơn đã nhận vay là 750.000.000 đồng.

Về số tiền đã trả: Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận ngày 12/7/2020 bị đơn đã trả cho nguyên đơn (ông T) số tiền là 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, bị đơn xác định số tiền này là trả vào tiền nợ gốc, nguyên đơn xác định số tiền này là một phần của số tiền đã giao. Tại giấy biên nhận tiền ngày 12/7/2020 do nguyên đơn (ông T) lập có nội dung: “*Hôm nay ngày 12/7/2020. Tôi Nguyễn Quốc T có nhận lại số tiền vay của ngày 12/9/2019 của bà Nguyễn Thị T1 với số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn)*”. Như vậy, có cơ sở xác định số tiền 150.000.000 đồng bị đơn đã trả nguyên đơn ngày 12/7/2020 là trả vào tiền nợ gốc.

Từ sau ngày 12/7/2020 đến nay, bị đơn khai đã trả thêm cho nguyên đơn (ông Tuấn) số tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn không thừa nhận việc này. Do đó, không có cơ sở xác định sau ngày 12/7/2020 bị đơn đã trả thêm cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng như bị đơn trình bày.

Như vậy, có cơ sở xác định từ sau khi nhận tiền vay đến nay bị đơn đã trả được cho nguyên đơn số tiền gốc là 150.000.000 đồng vào ngày 12/7/2020 và số tiền gốc còn nợ là 600.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định số tiền đã giao cho bị đơn là tài sản chung của vợ chồng nguyên đơn và yêu cầu bị đơn phải trả số tiền gốc 600.000.000 đồng còn lại là có căn cứ, được chấp nhận.

Về số tiền lãi: Tại giấy vay tiền ngày 12/9/2019 các bên chỉ thỏa thuận về số tiền vay, thời hạn vay mà không thỏa thuận về lãi và mức lãi suất. Bị đơn khai các bên có thỏa thuận miệng về lãi với mức lãi suất là 2,5%/tháng, số tiền lãi trong 10 tháng tính là 150.000.000đồng và đã ghi luôn vào giấy vay nợ cùng với số tiền vay gốc nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn không thừa nhận việc cho vay có lãi. Căn cứ nội dung các bên thỏa thuận tại giấy vay tiền ngày 12/9/2019, có cơ sở xác định việc vay tiền giữa các bên là vay có thời hạn (từ ngày 12/9/2019 đến ngày 12/7/2020) và không có lãi.

Nguyên đơn, bị đơn đều xác định đến ngày 12/7/2020 bị đơn chưa trả hết tiền còn nợ 600.000.000 đồng, các bên đã thỏa thuận gia hạn thêm về thời hạn trả nợ đến 12/7/2021 và có tính lãi trong thời gian gia hạn, việc này các bên thống nhất ghi rõ trong giấy biên nhận, có nội dung “*Hôm nay ngày 12/7/2020. Tôi đồng ý cho bà Nguyễn Thị T1 nợ lại số tiền đến ngày 12/7/2021 trả tôi với số tiền còn lại là 630.000.000đ (sáu trăm ba mươi triệu đồng)*”. Nguyên đơn, bị

đơn đều thừa nhận nội dung trên đã sửa đổi, bổ sung về thời hạn trả nợ theo giấy vay tiền ngày 12/9/2019, gia hạn thời hạn trả nợ từ ngày 12/7/2020 sang ngày 12/7/2021. Tuy nhiên, trong thời gian gia hạn này bị đơn xác định mức lãi suất theo thỏa thuận miệng là 2,5%/tháng và chưa trả, số tiền lãi 30.000.000 đồng là do nguyên đơn (ông T) tự tính và ghi vào giấy biên nhận nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn xác định số tiền lãi 30.000.000 đồng trong thời gian gia hạn, nguyên đơn không tính mức lãi suất cụ thể mà chỉ tính theo mức lãi suất hỗ trợ. Như vậy, có cơ sở xác định trong thời hạn gia hạn trả nợ từ ngày 12/7/2020 đến ngày 12/7/2021 các bên có thỏa thuận về lãi và số tiền lãi là 30.000.000 đồng, số tiền lãi này phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi 30.000.000 đồng là có căn cứ, được chấp nhận.

Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo giấy vay tiền ngày 12/9/2019 và giấy biên nhận ngày 12/7/2020 nên nguyên đơn yêu cầu phải trả tiền lãi do chậm trả từ sau ngày 12/7/2021 cho đến nay là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 466 Bộ luật Dân sự. Số tiền lãi được tính trên nợ gốc quá hạn theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Xét thấy, từ ngày 13/7/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 20/9/2023 là 26 tháng 07 ngày. Do vậy, bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền lãi của khoản tiền gốc quá hạn chưa trả là: 600.000.000 đồng x lãi suất 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng) x 26 tháng 07 ngày = 131.342.466 đồng.

Tổng số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 30.000.000 đồng + 131.342.466 đồng = 161.342.466 đồng

Như vậy, tổng số tiền gốc và tiền lãi bị đơn phải trả nguyên đơn là 761.342.466 đồng. Trong đó, tiền gốc là 600.000.000 đồng, tiền lãi là 161.342.466 đồng.

Từ những nhận định trên. Hội đồng xét xử thấy:

Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở hai bên đã ký vô hiệu. Buộc nguyên đơn trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bị đơn về nghĩa vụ trả nợ tiền vay.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ. Bị đơn không nhất trí. Do nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên số tiền này nguyên đơn phải chịu toàn bộ. Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ. Bị đơn không nhất trí. Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và 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. Nguyên đơn phải chịu tiền án phí do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và tiền án phí đối với yêu cầu phản tố tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bị đơn được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39 147, 157, 165, 200, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 122, 124, 131, 164, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; 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; Nghị quyết số 01/2019/NQHĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T và bà Mừng Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị T1 bàn giao nhà và đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký kết giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T1.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H tại Phòng công chứng số 1 tỉnh B2, số công chứng 1289, quyển số 1TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận mua bán nhà ở ngày 12 tháng 9 năm 2019 đã ký giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H tại Phòng công chứng số 1 tỉnh B số công chứng 1290, quyển số 1TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM39752x do UBND thành phố B3, tỉnh B2 cấp ngày 01 tháng 6 năm 2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 phải trả cho ông Nguyễn Quốc T và bà Mừng Thị H số tiền là 761.342.466 đồng (Bảy trăm sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng). Trong đó, tiền gốc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), tiền lãi là 161.342.466 đồng (Một trăm sáu mươi một triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 21/9/2023 cho đến khi thi hành án xong, 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.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ số tiền trên.

4. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T, bà Mừng Thị H phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, trong đó: Án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của bị đơn được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002102 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B3, tỉnh B2. Nguyên đơn còn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bị đơn phải chịu 34.453.698 đồng (Ba mươi tư triệu, bốn trăm năm mươi ba nghìn, sáu trăm chín mươi tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ đi số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.800.000 đồng (Bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002401 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B3, tỉnh B2. Bị đơn còn phải nộp 26.653.698 đồng (Hai mươi sáu triệu, sáu trăm năm mươi ba nghìn, sáu trăm chín mươi tám đồng).

Án xử công khai sơ thẩm. Bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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:

- TATND tỉnh;
- VKSND thành phố;
- Chi cục THAND thành phố;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu TA.

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

Trần Thị Dương

