

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 118/2022/DS – ST

Ngày: 17 – 8 – 2022

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN**

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Phạm Xuân Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Nam
2. Ông Trần Thanh Việt

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thảo – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên
tòa:** Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” thụ lý số 155/2022/TLST – DS ngày 26 tháng 05 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 317/2022/QĐXXST – DS ngày 18 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số A/B, tổ C, khóm D, phường E, thành phố X, tỉnh An Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Tiến V1 – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1963

2.2. Bà Lê Kim V, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số F, đường G, phường H, thành phố X, tỉnh An Giang.

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 11/5/2022, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích T trình bày:*

Do cần tiền để bổ sung vốn kinh doanh nên bà có vay của ông Nguyễn Thanh Q và bà Lê Kim V số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Để bảo đảm nợ vay cho ông Q, bà V, bà đã thế chấp tài sản là bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025923 (CS02618) ngày 16/8/2018, do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp mang tên bà. Hai bên không ký kết hợp đồng thế chấp tài sản mà ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số chứng nhận 1181, quyền số 03TP/CC-SCC-HĐGD ngày 23/8/2018. Hiện nay, ông Q, bà V đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Sau khi nhận đủ tiền vay 250.000.000 đồng, tính đến tháng 01/2020, bà thực hiện đóng lãi cho ông Q, bà V tổng số tiền 508.500.000 đồng. Bà không nhớ rõ mỗi tháng nộp bao nhiêu tiền lãi mà chỉ nhớ tháng đầu tiên nộp là 7.500.000 đồng.

Sau đó, do tình hình dịch bệnh Covid 19 kéo dài, gây ảnh hưởng đến việc kinh doanh và căn nhà của bà bị hỏa hoạn, cháy toàn bộ tài sản nên bà không có khả năng đóng lãi đúng hạn. Bà nhiều lần đến nhà ông Q, bà V xin giảm lãi nhưng họ không đồng ý và họ thông báo số tiền vốn lãi bà còn nợ là 1.243.435.000 đồng.

Nay, bà yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2018 giữa bà với ông Nguyễn Thanh Q và bà Lê Kim V vô hiệu do giả tạo. Lý do, việc ký hợp đồng chuyển này chỉ để bảo đảm nợ vay, che đậy hợp đồng vay, giá thực tế nhà và đất của bà là khoảng 3.000.000.000 đồng. Ngoài ra, Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất chưa hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng chưa giao tiền theo hợp đồng, bên chuyển quyền chưa giao đất và Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 23/8/2018 không chuyển quyền về tài sản gắn liền với đất là căn nhà có kết cấu là khung tường, nền gạch, gác lửng khung tiền chế, mái tole.

- Yêu cầu ông Q và bà V trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN 025923 (CS02618) do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang, cấp ngày 16/8/2018 mang tên Nguyễn Thị Bích T.

- Bà đồng ý trả lại tiền vốn 250.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật. Yêu cầu được khấu trừ tiền lãi đã đóng cho ông Q, bà V là 508.500.000 đồng (lãi nộp từ tháng 8/2018 đến tháng 01/2020). Quá trình nộp lãi cho bà V và ông Q không ký nhận tiền lãi nên bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ. Đối với các biên nhận mà bà V, ông Q cung cấp với số tiền vay là 650.000.000 đồng thì bà không nhớ vì sao mình lại viết và ký tên như vậy.

Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Thanh Q và bà Lê Kim V trình bày:*

Sau nhiều lần khẩn cầu của bà Nguyễn Thị Bích T, vợ chồng ông bà thống nhất cho bà T vay 400.000.000 đồng. Để bảo đảm tiền vay, bà T phải thế chấp

quyền sử dụng đất đang quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02618, cấp ngày 16/8/2018, thửa số 199, tờ bản đồ số 10, diện tích 65,3m², tọa lạc tại phường E, thành phố X, tỉnh An Giang. Hai bên thống nhất thể chấp tài sản bằng hình thức là ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng này được Công chứng số 1181 ngày 23/8/2018. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà giao trực tiếp 400.000.000 đồng tại nhà bà T. Lãi suất thỏa thuận là 3%/tháng, lãi này không cao hơn các tiệm cầm đồ bên ngoài. Quá trình vay và nộp lãi của bà T như sau:

- Ngày 23/8/2018, bà T nhận 400.000.000 đồng. Bà T nộp lãi 03 tháng (tháng 9-10-11/2018), mỗi tháng 12.000.000 đồng.

- Ngày 03/11/2018, bà T nhận thêm 100.000.000 đồng. Bà T nộp lãi được 04 tháng (tháng 12/2018 đến tháng 01,02,03/2019), mỗi tháng là 15.000.000 đồng.

- Ngày 08/3/2019, bà T nhận 50.000.000 đồng. Bà T nộp lãi được 02 tháng (tháng 4, tháng 5/2019), mỗi tháng là 16.500.000 đồng.

- Ngày 07/5/2019, bà T nhận thêm 30.000.000 đồng. Bà T nộp lãi được 04 tháng (tháng 7, 8, 9, 10/2019), mỗi tháng là 17.400.000 đồng.

Bà T không nộp lãi của tháng 11/2019.

- Ngày 19/11/2019, bà T nhận thêm 70.000.000 đồng, tổng cộng 650.000.000 đồng. Bà T trả lãi không đúng định kỳ từ tháng 12/2019.

Sau đó, hai bên có ngồi lại, tính toán lãi còn nợ bắt đầu từ tháng 12/2019 đến tháng 3/2020 là 81.588.000 đồng, bà T trả 30.000.000 đồng còn nợ lại tiền lãi là 51.588.000 đồng.

Từ tháng 4/2020, tiền vốn của 650.000.000 đồng. Cộng tiền lãi còn nợ của tháng 12/2019 đến tháng 3/2020 là 51.580.000 đồng và cộng dồn đến ngày 01/7/2020 là 139.676.000 đồng. Bà T đồng ý cộng 100.000.000 đồng nợ lãi vào vốn và sau đó trả 02 lần được 40.000.000 đồng. Đến tháng 11/2021, bà T nộp lãi của số tiền 750.000.000 đồng là 22.500.000 đồng (lãi của tháng 01/8/2020) thì ngưng cho đến nay. Như vậy, tổng số tiền lãi thực nhận là 291.000.000 đồng.

Kể từ thời điểm tháng 11/2021, bà T không có trả thêm lãi, không trả vốn. Ông, bà có liên hệ bà T để thương lượng trả tiền, giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có kết quả.

Trước ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên có thỏa thuận trường hợp không đóng lãi 06 tháng thì sẽ sang tên giấy quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay đã hơn 23 tháng, bà T không trả lãi và nghĩ hoàn cảnh của bà T khó khăn nên ông bà vẫn chưa làm thủ tục sang tên chủ sử dụng đất. Qua yêu cầu khởi kiện của bà T, ông bà đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Ông bà yêu cầu bà T trả tiền vốn 650.000.000 đồng và lãi suất 1,67% của 650.000.000 đồng tính từ 9/2019 đến khi vụ án được xét xử xong. Không yêu cầu xem xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Tại phiên tòa:

Bà T trình bày: Bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Do cần tiền để kinh doanh và đang còn nợ bà V, ông Q nên bà có đồng ý viết và ký nhiều biên nhận cho bà V, ông Q. Sau khi vay tiền, bà nộp lãi đầy đủ đến ngày 19/01/2019 thì bà ngưng trả lãi cho đến nay. Bà xác định không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà vay của bà V, ông Q số tiền vốn 250.000.000 đồng, không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà đã nộp lãi từ tháng 8/2018 đến tháng 01/2020 với số tiền là 508.500.000 đồng. Đối với số tiền 100.000.000 đồng mà ông Q và bà V yêu cầu bà trả thêm thì bà không thống nhất vì bà không có thỏa thuận mượn và không đồng ý cộng lãi vào vốn. Bà xác định không yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để đưa ông Huỳnh Chấn H là Trưởng Văn phòng Công chứng G vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà V và ông Q trình bày: Về quá trình trả tiền lãi của bà T thì ông bà vẫn giữ ý kiến như đã trình bày trước đây. Tuy nhiên, về phần tiền vốn, ông bà yêu cầu bà T trả thêm 100.000.000 đồng, tổng số tiền vốn yêu cầu trả là 750.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày 01/8/2020 đến ngày xét xử. Lý do, ông bà yêu cầu trả thêm 100.000.000 đồng là vì giữa bà T với ông bà có thỏa thuận cộng tiền lãi chưa trả vào vốn, việc này được thể hiện khi bà T đồng ý trả lãi của 750.000.000 đồng là 22.500.000 đồng vào ngày 01/8/2020. Ông bà đồng ý vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2018. Ông bà xác định đang quản lý bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02618, cấp ngày 16/8/2018 mang tên bà T. Ông bà đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận này cho bà T. Ông bà không đồng ý điều chỉnh lãi suất thỏa thuận chênh lệch so với quy định pháp luật vì sự thỏa thuận 3% là không quá cao. Ông bà xác định không yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Chấn H – Trưởng Văn phòng Công chứng G vì họ không có liên quan.

Luật sư Trần Tiến V1 trình bày:

Tại Đơn khởi kiện ngày 11/5/2022, bà T có ghi rõ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Chấn H – Trưởng Văn phòng Công chứng G là nơi chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án không đưa ông Huỳnh Chấn H vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tuy nhiên, các bên đương sự đã thỏa thuận được về việc vô hiệu hợp đồng nên đến thời điểm này việc đưa thêm nơi chứng nhận hợp đồng là không còn cần thiết nên không đề nghị tạm ngừng phiên tòa.

Bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2018 giữa bà với ông Nguyễn Thanh Q và bà Lê Kim V vô hiệu là do giả tạo, do việc ký hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là để bảo đảm nợ vay, che đậy hợp đồng vay. Việc này cũng được ông Q, bà V đồng ý nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc ông Q, bà V phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02618, cấp ngày 16/8/2018 mang tên bà T. Ông Q và bà V thừa nhận có nhận lãi tổng cộng 291.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh phần tiền lãi này, trừ vào vốn vay. Đối với phần tiền vốn 100.000.000 đồng mà ông Q, bà V yêu cầu thêm tại phiên tòa thì bà T không thừa nhận có sự thỏa

thuận nhập lãi vào vốn. Bà T vẫn giữ yêu cầu trả vốn 250.000.000 đồng và yêu cầu điều chỉnh phần tiền lãi thời gian qua bà trả cho ông Q, bà V tổng cộng là 508.500.000 đồng.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thư ký, Thẩm phán, thành phần Hội đồng xét xử cũng như xác định quan hệ tranh chấp, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án đúng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2018 giữa bà T với ông Q và bà V vô hiệu: Căn cứ vào sự thừa nhận của các bên tham gia hợp đồng là có cơ sở để chấp nhận tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự 2015.

- Về hợp đồng vay tài sản: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ do các bị đơn cung cấp, sự thừa nhận của nguyên đơn, sự thống nhất của các bên về lãi suất cho vay. Nguyên đơn khai đã thực hiện đóng lãi từ tháng 8/2018 đến tháng 01/2020 được 508.500.000 đồng nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Về phía bị đơn trình bày thì tổng số tiền lãi đã nhận là 291.000.000 đồng từ tháng 12/2019 đến tháng 11/2021. Qua tính toán thì số tiền lãi ông Q, bà V thừa nhận cao hơn lãi theo quy định nên đề nghị khấu trừ phần lãi trả dư vào vốn gốc 650.000.000 đồng. Như vậy, bà T phải trả cho ông Q, bà V là số tiền vốn (sau khi khấu trừ lãi vượt so với quy định pháp luật) và lãi theo quy định pháp luật từ tháng 12/2021 đến ngày 17/8/2022 theo quy định tại các Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đối với yêu cầu ông Q và bà V trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CN 025923 (CS02618) ngày 16/8/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà T: Nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên bị vô hiệu; hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên của bà T; các bên không có lập hợp đồng thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu ông Q và bà V trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

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 nghe ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Thanh Q, bà Lê Kim V là tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hợp đồng vay tài sản được quy định tại khoản 11 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Q, bà V có nơi cư trú tại phường H, thành phố X, tỉnh An Giang. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết.

[2] Việc Tòa án không xác định ông Huỳnh Chấn H – Trưởng Văn phòng Công chứng G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan theo Đơn khởi kiện ngày 11/5/2022 là có thiếu sót. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, các bên xác định không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, không có ai yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để đưa ông Huỳnh Chấn H là trưởng Văn Phòng Công chứng G vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, các đương sự đã thống nhất được với nhau về việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, không ai yêu cầu xem xét trình tự thủ tục công chứng, bồi thường thiệt hại do công chứng sai sự thật. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không đưa ông Huỳnh Chấn H là Trưởng Văn phòng Công chứng G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Về nội dung:

[3] Về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu: Bà T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2018 giữa bà với ông Q, bà V là vô hiệu do giả tạo, che đậy hợp đồng vay tài sản. Phía ông Q, bà V cũng thừa nhận, việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2018 với bà T không phải vì mục đích có nhu cầu sử dụng đất mà để bảo đảm cho số tiền mà ông bà đã cho bà T vay và ông bà cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng này. Từ đó, yêu cầu của bà T về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Q, bà V là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về yêu cầu trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CN 025.923, số vào sổ CS 02618 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 16/8/2018 cho bà Nguyễn Thị Bích T: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Q, bà V đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T đã giao. Sự tự nguyện của ông Q, bà V là phù hợp với khoản 2 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (viết tắt BLDS 2015). Do đó, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Q, bà V có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CN025.923, số vào sổ CS 02618 cấp ngày 16/8/2018 cho bà T.

[5] Về hợp đồng vay tài sản: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà T và ông Q, bà V thống nhất giữa các bên có thỏa thuận vay tài sản. Tuy nhiên, các bên không thống nhất được số tiền thực tế vay và số tiền lãi thực nhận.

[5.1] Bà T cho rằng ngày 23/8/2018 bà chỉ vay của ông Q, bà V là 250.000.000 đồng nên bà đồng ý trả lại bà V, ông Q số tiền này. Ngoài lời khai ra, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà nhận của ông Q, bà T là 250.000.000 đồng. Đồng thời, bà cũng thừa nhận bà có ký tên vào 05 biên nhận mà bà V, ông Q cung cấp với tổng số tiền là 650.000.000 đồng. Như vậy, không có cơ sở để cho rằng bà chỉ vay của bà V, ông Q số tiền là 250.000.000 đồng. Phía ông Q, bà V cho rằng ngày 01/7/2020, giữa bên vay và bên cho vay có thỏa thuận phân tiền lãi còn nợ từ ngày 01/2019 đến ngày 7/2020 là 100.000.000 đồng nhập vào vốn, tổng cộng là 750.000.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu nhập tiền lãi vào vốn gốc cũng không phù hợp quy định của pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.2] Bà T yêu cầu được khấu trừ phần tiền lãi đã trả là 508.500.000 đồng. Phía bà V, ông Q không thừa nhận có nhận tiền lãi như bà T đã khai. Ngoài lời khai ra, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã trả lãi cho ông Q, bà V là 508.500.000 đồng và cũng không thuyết minh được vì sao trả lãi được tổng số tiền này. Từ đó, không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu điều chỉnh phần tiền lãi đã trả là 508.500.000 đồng của bà T.

[5.3] Xét thấy, các chứng cứ được các bên thừa nhận là Biên nhận tiền đề ngày 03/11/2018, ký tên người nhận Nguyễn Thị Bích T với số tiền nhận là 100.000.000 đồng; Biên nhận đề ngày 08/3/2019, ký tên người nhận Nguyễn Thị Bích T, với số tiền nhận là 50.000.000 đồng; giấy ghi nội dung Nguyễn Thị Bích T có nhận của chị V 30.000.000 đồng ngày 07/5/2019; Biên nhận nhận tiền đề ngày 19/11/2019, ký tên người nhận Nguyễn Thị Bích T, nội dung ghi tổng tiền là 580.000.000 đồng, ngày 19/11/2019 lấy thêm 70.000.000 đồng, tổng cộng là 650.000.000 đồng. Căn cứ vào 05 biên nhận này, đã đủ cơ sở để Hội đồng xét xử xác định giữa bà T, ông V, bà V xác lập giao dịch dân sự là hợp đồng vay tài sản không thời hạn với số tiền là 650.000.000 đồng, có thỏa thuận lãi là 3% mỗi tháng. Phía bà T là người vay, có yêu cầu được trả lại tài sản, bà V ông Q cũng thống nhất nhận lại tiền vay là phù hợp với khoản 2 Điều 469 của BLDS 2015.

[5.4] Do sự thỏa thuận trả lãi giữa các bên vượt quá giới hạn quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS 2015 nên được Hội đồng xét xử điều chỉnh. Do bà T không có ý kiến phản bác đối với lời trình bày của ông Q, bà V về việc giao nộp tiền lãi nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ là giấy ghi nhận quá trình trả lãi của ông Q, bà V cung cấp để điều chỉnh. Phần lãi trả dư sẽ được trừ vào phần vốn, cụ thể như sau:

[5.4.1] Ngày 23/8/2018, vay 400.000.000 đồng, nộp lãi tháng 9, 10, 11 năm 2018, mỗi tháng 12.000.000 đồng:

Tháng 9/2018:

Lãi theo quy định của Điều 468 BLDS 2015:

$400.000.000 \text{ đồng} \times 1,67\%/\text{tháng} = 6.680.000 \text{ đồng}.$

Lãi trả dư: $12.000.000 \text{ đồng} - 6.680.000 \text{ đồng} = 5.320.000 \text{ đồng}.$

Lãi trả dư được trừ vào vốn:

$400.000.000 \text{ đồng} - 5.320.000 \text{ đồng} = 394.680.000 \text{ đồng}.$

Vốn còn lại là 394.680.000 đồng.

Tháng 10/2018 (với cách tính như trên): Lãi theo quy định là 6.591.156 đồng. Lãi trả dư 5.408.844 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 389.271.156 đồng.

Tháng 11/2018: Lãi theo quy định là 6.500.828 đồng. Lãi trả dư 5.499.172 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 383.771.984 đồng.

[5.4.2] Ngày 03/11/2018, vay thêm 100.000.000 đồng. Tổng cộng nợ vốn là 483.771.984 đồng, trả lãi được tháng 12 năm 2018, tháng 01, 02, 03 năm 2019, mỗi tháng nộp là 15.000.000 đồng:

Tháng 12/2018: Lãi theo quy định pháp luật là 8.078.992 đồng. Lãi trả dư 6.921.000 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 476.850.984 đồng

Tháng 01/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 7.963.411 đồng. Lãi trả dư 7.036.589 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 469.814.395 đồng

Tháng 02/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 7.845.900 đồng. Lãi trả dư 7.154.100 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 462.660.295 đồng.

Tháng 03/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 7.726.426 đồng. Lãi trả dư 7.273.574 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 455.386.721 đồng.

[5.4.3] Ngày 08/3/2019, bà T vay thêm 50.000.000 đồng. Tổng số tiền vay là 505.386.721 đồng. Bà T nộp lãi được tháng 4 và tháng 5 năm 2019, mỗi tháng là 16.500.000 đồng:

Tháng 4/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 8.440.000 đồng. Lãi trả dư 8.060.000 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 497.326.721 đồng.

Tháng 5/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 8.305.356 đồng. Lãi trả dư 8.191.600 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 489.135.000 đồng.

Tháng 6/2019, bà T không nộp lãi, lãi theo quy định pháp luật là 8.168.554 đồng.

[5.4.4] Ngày 07/5/2019, bà T vay thêm 30.000.000 đồng. Tiền lãi bà T còn nợ là 519.135.000 đồng. Bà T nộp lãi được tháng 7, 8, 9, 10 năm 2019 mỗi tháng là 17.400.000 đồng, không nộp lãi của tháng 11/2019.

Tháng 7/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 8.669.554 đồng, cộng với lãi của tháng 6/2019 chưa trả (8.168.554 đồng). Lãi trả dư còn lại là 561.892 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 518.573.000 đồng.

Tháng 8/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 8.660.000 đồng. Lãi trả dư 8.740.000 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 509.833.000 đồng.

Tháng 9/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 8.514.000 đồng. Lãi trả dư 8.886.000 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 500.947.000 đồng.

Tháng 10/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 8.365.800 đồng. Lãi trả dư 9.034.200 đồng được trừ vào vốn. Vốn còn lại là 491.912.800 đồng.

Tháng 11/2019: Lãi theo quy định pháp luật là 8.214.900 đồng. Bà T chưa trả.

[5.4.5] Ngày 19/11/2019, bà T vay thêm 70.000.000 đồng. Tổng số tiền vốn bà T còn nợ là 561.912.800 đồng. Bà T không trả lãi từ tháng 12/2019, đến tháng 3/2020 bà T trả được 30.000.000 đồng tiền lãi:

Lãi theo quy định pháp luật của tháng 12/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020 là 37.535.700 đồng và của tháng 11/2019 chưa trả, tổng lãi còn nợ là 45.750.600 đồng.

Trừ tiền lãi 30.000.000 đồng, bà T trả vào tháng 3/2020, lãi bà T còn nợ là: 45.750.600 đồng - 30.000.000 đồng = 15.750.600 đồng.

[5.4.6] Tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ tháng 4/2020 đến tháng 8/2020: 561.912.800 đồng x 1,67%/tháng x 5 tháng = 46.919.700 đồng

Tiền lãi còn nợ tính đến tháng 8/2020:

15.750.600 đồng + 46.919.700 đồng = 62.670.300 đồng.

Trừ 02 lần trả lãi 40.000.000 đồng, tiền lãi còn nợ lại là: 22.670.300 đồng

[5.4.7] Lãi của vốn 561.912.800 đồng tính từ tháng 9/2020 đến tháng 11/2021:

561.912.800 đồng x 1,67% /tháng x 15 tháng = 140.759.000 đồng

Trừ phần tiền lãi đã trả lần cuối là 22.500.000 đồng, còn nợ lãi là 118.259.000 đồng.

[5.4.8] Tiền lãi của vốn 561.912.800 đồng được tính từ tháng 12/2021 đến thời điểm xét xử: 561.912.800 đồng x 1,67%/tháng x 9 tháng = 84.455.500 đồng.

Tổng số tiền lãi bà T còn nợ lại là:

22.670.300 đồng + 118.259.000 đồng + 84.455.500 đồng = 225.384.800 đồng.

[6] Như vậy, tiền vốn và tiền lãi, bà T phải trả cho bà V, ông Q tính đến ngày 17/8/2022 là:

561.912.800 đồng + 225.384.800 đồng = 787.297.600 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện là 35.492.000 đồng. Do bà T đã nộp tiền tạm ứng án phí là 6.850.000 đồng theo biên lai thu số 0001319 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X. Bà T còn phải nộp là 28.642.000 đồng.

Ông Q, bà V phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 122, Điều 124, Điều 131, các Điều 463, 465, 468 và 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 27 của 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;

- Các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bích T với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh Q và bà Lê Kim V, được chứng nhận tại Văn phòng Công chứng G ngày 23/8/2018, số công chứng 1181, quyền số 03TP/CC – SCC/HĐGD là vô hiệu.

Ông Nguyễn Thanh Q và bà Lê Kim V có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CN025923, số vào sổ CS 02618 do Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp ngày 16/8/2018 mang tên bà Nguyễn Thị Bích T.

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn về việc trả cho bị đơn số tiền 250.000.000 đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) và điều chỉnh tiền lãi đã trả là 508.500.000 đ (năm trăm lẻ tám triệu, năm trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh Q và bà Lê Kim V tổng số tiền còn nợ là 787.297.600 (bảy trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi bảy nghìn sáu trăm đồng), trong đó có vốn vay còn nợ là 561.912.800 đ (năm trăm sáu mươi một triệu, chín trăm mười hai nghìn tám trăm đồng) và tiền lãi phải trả là 225.384.800 đ (hai trăm hai mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm đồng).

** Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà T phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện là 35.492.000 đ (ba mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng). Do bà T đã nộp tiền tạm ứng án phí là 6.850.000 đ (sáu triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001319 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X. Bà T còn phải nộp là 28.642.000 đ (hai mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

Ông Q, bà V phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng).

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ Q thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

(Đã giải thích theo Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự/.)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND TP.Long Xuyên
- Chi cục THADS TP. Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ./.

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

Trần Phạm Xuân Khanh