

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 25/2021/DS-ST

Ngày: 27-4-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng vay,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Thơ

2. Ông Lương Văn Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Thương là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Tố Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2021/QĐXXST-DS ngày 5 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh P, sinh năm: 1979

Nơi cư trú: Số nhà 53, ấp Mỹ Hưng Đ, xã L, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Tổ 3, ấp Bình P, xã Bình H, Huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phong: Ông Phạm Thái B, sinh năm: 1971 (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ 18, Ấp H, thị trấn A, huyện C, An Giang. (Theo giấy ủy quyền ngày 10/7/2020).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1989 (có mặt)

Ông Mai Văn X, sinh năm: 1984 (có mặt)

Cùng cư trú: Tổ 28, ấp Phú H, Xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1990 (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm: 1991 (có mặt).

Cùng cư trú: Tổ 4, ấp Mỹ K, xã Mỹ Hòa H, Thành Phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, bà L: Luật sư Trần Ngọc P - là Luật sư thuộc văn phòng luật sư Trần Ngọc P – Đoàn luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 09/7/2020, các biên bản hòa giải và lời khai tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Phạm Thái B trình bày:

Vào năm 2016 ông P có cho vợ chồng bà L, ông X vay số tiền 650.000.000 đồng, mục đích vay để mua bán lúa, lãi suất là 1,5%/tháng, thời hạn vay khi nào ông P cần tiền thì sẽ cho hay trước 01 tháng thì vợ chồng bà L, ông X sẽ trả lại vốn. Do tin tưởng quen biết nhau nên không làm biên nhận, chỉ ghi sổ. Vợ chồng bà L, ông X có đóng lãi đúng hạn, đến tháng 04/2020 thì không đóng lãi nữa. Ông P có yêu cầu trả vốn thì vợ chồng bà L, ông X có trả trước 200.000.000 đồng (có làm biên nhận ngày 30/4/2020) nhưng đến nay vẫn không trả lãi.

Tiếp theo ngày 16/6/2020 ông X làm biên nhận cam kết đến ngày 08/7/2020 sẽ trả đủ số tiền 650.000.000 đồng, nếu đến ngày đó không trả đủ số tiền thì sẽ sang tên giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 10452m² cho ông P để cầm trả nợ. Tuy nhiên, vợ chồng bà L, ông X cố tình tránh né và ông P phát hiện được là vợ chồng bà L, ông X còn cố ý tẩu tán tài sản đang làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ trên nên ông P yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ông P đồng ý khấu trừ 95.000.000 đồng đã trả còn lại 555.000.000 đồng ông P yêu cầu bà L và ông X có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền 555.000.000 đồng, trước khi vào phiên tòa hai bên có thỏa thuận và ông X, bà L đã trả cho ông P 228.000.000 đồng, hiện còn nợ lại 327.000.000 đồng ông P yêu cầu ông X, bà L có nghĩa vụ thanh toán, ông P rút yêu cầu tính lãi, về thời gian và phương thức thanh toán số tiền 327.000.000 đồng sẽ được thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án và yêu cầu Tòa án hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 10/7/2020.

Tại các biên bản hòa giải, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Mai Văn X trình bày:

Ông bà thừa nhận có vay tiền của ông P 650.000.000 đồng và ông bà đã trả vào tiền hụi đã hốt được 95.000.000 đồng nên chỉ còn nợ 555.000.000 đồng; ông bà có hứa hẹn nhiều lần nhưng không có khả năng trả, nay ông bà đã trả cho ông P được 228.000.000 đồng, chỉ còn nợ 327.000.000 đồng, ông bà đồng ý trả số tiền 327.000.000 đồng cho ông P và thống nhất thời gian và phương thức thanh toán sẽ được thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông bà với ông T, bà L ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông T và bà L. Ông

bà thống nhất theo kết quả đo đạc, phần diện tích đất tăng 1.512m² là do khi mua của chủ trước đất có dư ngoài giấy đồ chứ không có chồng lấn với ai hết, phần đất dư ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà sẽ thương lượng với ông T bà L sau, chứ không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Vào ngày 30/6/2020, giữa bà L, ông X và ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 141, tờ bản đồ 1, diện tích 10.452m² đất trồng lúa tại ấp Vĩnh Hiệp 2, xã Vĩnh Nhuận, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Tổng diện tích trong và ngoài giấy là 11.552m². Giá chuyển nhượng thực tế là 977.500.000 đồng (85.000.000 đồng/1000m²) nhưng giá ghi trong hợp đồng là 420.000.000 đồng để giảm nhẹ tiền đóng thuế. Ngày 01/7/2020 ông T và bà L nộp hồ sơ sang tên chuyển quyền thì bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Vì vậy, nay ông T và bà L yêu cầu :

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 30/6/2020 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc chứng nhận số 1318, quyền 1/TP/CC-HĐGD giữa Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị Hồng L với Mai Văn X và Nguyễn Thị L.

+ Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc phong tỏa tài sản là thửa đất số 141, tờ bản đồ 1, diện tích 10.452m² và phía nguyên đơn cũng yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

+ Phần diện tích đất tăng 1.512m² hiện ông bà đang sử dụng, thống nhất với ý kiến của ông X, bà L ông bà sẽ thương lượng với ông X bà L sau, chứ không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Tiến và bà Loan -Luật sư Trần Ngọc P trình bày :

Thống nhất với nội dung trình bày của ông T và bà L.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật có liên quan.

Về nội dung vụ án: Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa, đình chỉ 01 phần yêu cầu của nguyên đơn về lãi suất; Hủy quyết định khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐBPCKTT ngày 10/7/2020; Hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2020/QĐ-BPBD ngày 9/7/2020; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Mai Văn X, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng L ngày 30/6/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc; các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nhận định:

[1] Về nội dung tranh chấp:

[1.1] Về mối quan hệ hợp đồng vay tài sản giữa ông Phạm Thanh P và ông Mai Văn X và bà Nguyễn Thị L:

Mối quan hệ hợp đồng vay tài sản giữa ông Phạm Thanh P và bà Nguyễn Thị L, ông Mai Văn X thực tế có xảy ra, sự việc được chứng minh qua lời thừa nhận của bà Nguyễn Thị L, ông Mai Văn X và tại các biên nhận ngày 30/4/2020 và ngày 16/6/2020. Xét về hình thức lẫn nội dung đều phù hợp với quy định của pháp luật nên công nhận và điều chỉnh khi phát sinh quan hệ tranh chấp.

Xét yêu cầu nguyên đơn: Tại phiên tòa ông Phạm Thanh P yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Mai Văn X phải có trách nhiệm trả số tiền 327.000.000 đồng và rút lại yêu cầu tính lãi, về phương thức và thời gian thanh toán sẽ được thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án; Phía bà Nguyễn Thị L và ông Mai Văn X đều thừa nhận có vay tiền và ký nhận vào các biên nhận và hiện còn nợ số tiền 327.000.000 đồng và đồng ý trả số tiền trên và thống nhất về phương thức và thời gian thanh toán sẽ được thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án. Do đó, nghĩ nên công nhận sự thỏa thuận này của hai bên là phù hợp.

Về lãi suất: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả lãi theo thỏa thuận, song tại phiên tòa đại diện nguyên đơn rút lại yêu cầu trả lãi, do đó nghĩ nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về lãi suất là phù hợp.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 10/7/2020 về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là Quyền sử dụng đất có diện tích 10.452m² thuộc tờ bản đồ số 01 thửa số 141 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 31/12/2008 cho bà Nguyễn Thị L và ông Mai Văn X đứng tên, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Nhuận, Châu Thành, An Giang theo đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản ngày 09/7/2020 của ông Phạm Thanh P. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vì hai bên đã thỏa thuận được với nhau về số tiền còn phải trả. Do đó nghĩ nên căn cứ vào điểm a, khoản 1 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 10/7/2020 là phù hợp.

[1.3] Đối với số tiền 65.000.000đ (sáu mươi lăm triệu đồng) ông Phạm Thanh P đã nộp vào số tài khoản 6709401019002 tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 01/2020/ QĐ-BPBD ngày 09/7/2020 của Tòa án. Buộc ông Phạm Thanh P nộp số tiền trên là để bồi thường thiệt hại cho người bị áp dụng hoặc người thứ ba nếu yêu cầu không đúng, nhưng nay do nguyên đơn yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được chấp nhận; do đó nghĩ nên hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm hoàn trả lại số tiền 65.000.000đ (sáu mươi lăm triệu đồng) và lãi suất phát sinh (nếu có)

tại tài khoản số 6709401019002 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành cho ông Phạm Thanh P.

[1.4] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn X, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng L: Mỗi quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn X, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng L trên thực tế đã có phát sinh, sự việc được chứng minh qua bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10452m² được công chứng số 1318, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/6/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc. Đồng thời trước phiên tòa hôm nay giữa hai bên cũng thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng, đơn giá, ông Tiến, bà Loan đã nhận đất canh tác, ông X bà L đã nhận tiền xong, về hình thức và nội dung hợp đồng không trái với quy định pháp luật; đồng thời tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 10/7/2020 về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ là 10452m² đất trên được chấp nhận. Do đó nghĩ nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn X, bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng L ngày 30/6/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc, diện tích 10452m² là hoàn toàn phù hợp.

[1.5] Đối với diện tích đất tăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.512m² tại phiên tòa hôm nay ông Xê, bà L và ông Tiến, bà Loan thống nhất tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh P được chấp nhận nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Bà Nguyễn Thị L và ông Mai Văn X phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông Phạm Thanh Phong

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Lệ phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ:

Tại phiên tòa hôm nay ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng L đồng ý chịu chi phí đo đạc 2.791.800 đồng và 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (ông Tiến bà Loan đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 112, 133, 138, 139, 147, khoản 1 Điều 235, 244, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, 465, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phạm Thanh P (do ông Phạm Thái Bình đại diện theo ủy quyền) và bà Nguyễn Thị L, ông Mai Văn X như sau: Bà Nguyễn Thị L, ông Mai Văn X xác nhận còn nợ ông Phạm Thanh P số tiền 327.000.000đ (Ba trăm hai mươi bảy triệu đồng), đồng ý trả số tiền trên và thống nhất về phương thức và thời gian thanh toán sẽ được thỏa thuận trong giai đoạn thi hành án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh P về lãi suất.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 02/2020/QĐ-BPKCTT ngày 10/7/2020.

5. Hủy Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2020/ QĐ-BPBD ngày 09/7/2020 của Tòa án. Hoàn trả lại số tiền 65.000.000đ (sáu mươi lăm triệu đồng) và lãi suất phát sinh (nếu có) tại tài khoản số 6709401019002 tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành cho ông Phạm Thanh P.

6. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn X, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng L ngày 30/6/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành Quốc.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Thanh P được nhận lại số tiền 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0007019 ngày 9 tháng 7 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Bà Nguyễn Thị L và ông Mai Văn X phải liên đới chịu số tiền 16.350.000đ (mười sáu triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007115 ngày 04 tháng 8 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

8. Về lệ phí đo đạc và thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng L đồng ý chịu 2.791.800 đồng (Hai triệu bảy trăm chín mươi một ngàn tám trăm đồng) lệ phí đo đạc và 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng) chi phí thẩm định tại chỗ (ông Tiến bà Loan đã nộp xong).

9. Về kháng cáo: Các bên đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 27/4/2021).

10. 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:

- Những người tham gia tố tụng;
- Phòng KTNV-THA. TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- CC.THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Kim Hoa