

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 66/2021/DS-ST

Ngày: 10/5/2021

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Hứng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phạm Thị Thiện**

2. Bà **Đỗ Thị Lê Hằng**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Trần Thùy My** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 10 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 191/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 6 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: 309/2021/QĐXX-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/ Ông **Hoàng Văn T**, sinh năm 1955.

2/ Bà **Lê Thị Minh H**, sinh năm 1963 (*Có mặt*).

Ông Hoàng Văn T ủy quyền cho bà Lê Thị Minh H (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2020).

Cùng địa chỉ: đường B, phường X, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* 1/ Ông **Đỗ Thanh H1**, sinh năm: 1973 (*Vắng mặt*).

2/ Bà **Trần Thị Th**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: đường X, KDC H, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà Th: Bà **Võ Thanh T2**, sinh năm 1976 (*Có mặt*).

Địa chỉ: đường T, khu dân cư H, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Hoàng Thị D**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: đường B, phường X, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị D: Bà **Lê Thị Minh H**, sinh năm 1963 (Có mặt).*

Địa chỉ: đường B, phường X, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà **Trần Thị B**, sinh năm 1943.

*Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị B: Ông **Trần Hoàng Gi**, sinh năm 1983 (Có mặt).*

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị B: Luật sư **Huỳnh Chí Tr** – Công ty luật hợp danh Danh Trung Phú Cần Thơ, đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (Có mặt).*

Địa chỉ: đường Ng, khu vực 6, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3/ **Văn phòng công chứng Q** (*Đề nghị xét xử vắng mặt*).

Địa chỉ: đường Ph, KDC P, thị trấn Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

4/ **Văn phòng Công chứng Đ** (*Đề nghị xét xử vắng mặt*).

Địa chỉ: đường Tr, phường X, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/05/2020 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Lê Thị Minh H (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Văn T) trình bày:* Vào ngày 19/01/2016, bà và ông Hoàng Văn T có cho vợ chồng ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th vay số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn vay là 03 tháng, lãi suất 5%/tháng. Đến ngày 25/01/2016, ông H1 và bà Th có vay tiếp của vợ chồng bà số tiền 130.000.000 đồng (trong đó bà Hoàng Thị D hùn cho vay 50.000.000 đồng; 80.000.000 đồng là tiền của vợ chồng bà), thời hạn vay cũng là 03 tháng, lãi suất 5%/tháng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay 130.000.000 đồng thì ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị D ngày 25/01/2016, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ (Số công chứng 700, quyền 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD). Do tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bà bị bệnh nên chỉ để một mình bà D đứng tên bên nhận chuyển nhượng. Đến hạn trả nợ theo cam kết nhưng ông H1, bà Th vẫn không trả và đề nghị gia hạn thêm 03 tháng,

do tin tưởng nên ông bà đồng ý. Đến ngày 04/6/2016, ông H1 và bà Th không nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên có làm biên nhận thêm số tiền 24.000.000 đồng. Đồng thời, bà Th còn viết lại số tiền vay ngày 19/01/2016 là 100.000.000 đồng và số tiền vay ngày 25/01/2016 là 130.000.000 đồng vào cùng một ngày 04/6/2016 là 254.000.000 đồng. Như vậy, tổng số nợ gốc ông bà yêu cầu ông H1, bà Th phải thanh toán là 254.000.000 đồng.

Khoảng tháng 12/2016, ông H1 và bà Th có trả cho ông bà được số tiền 20.000.000 đồng, mỗi tháng có trả thêm 2.300.000 đồng, tổng cộng là 47.000.000 đồng nhưng đây chỉ là số tiền lãi do ông H1, bà Th không trả gốc như cam kết.

Phần tiền của bà D hùn với ông bà là 50.000.000 đồng, đến ngày 09/9/2016 bà D đòi rút vốn ra, bà đã trả lại hết số tiền 50.000.000 đồng và bà D cũng đã giao lại Hợp đồng chuyển nhượng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà giữ. Do đó, toàn bộ số tiền 254.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi bốn triệu đồng*) là tiền vay của ông H1, bà Th đối với vợ chồng ông bà.

Vì vậy, bà và ông Hoàng Văn T khởi kiện yêu cầu buộc ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th trả lại tiền vốn cho bà là 254.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 04/6/2016 cho đến khi trả hết nợ với lãi suất là 20%/năm.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Trần Thị Th) – Bà Võ Thanh T2 trình bày:*

Ngày 19/01/2016, vợ chồng bà Trần Thị Th và ông Đỗ Thanh H1 có vay của ông Hoàng Văn T và bà Lê Thị Minh H số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn trả 03 tháng, hai bên có lập Biên nhận bằng giấy tay nhưng trong biên nhận không ghi rõ tiền lãi. Đến ngày 25/01/2016, vợ chồng bà Th, ông H1 tiếp tục vay tiền 100.000.000 đồng, bà H yêu cầu phải có tài sản cầm cố bằng hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, cùng ngày vợ chồng bà Th, ông H1 cùng bà H và bạn bà H là bà Hoàng Thị D đến Văn phòng Công chứng Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.800m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0979903 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành (cũ) cấp cho bà Trần Thị B ngày 20/7/1995, chỉnh lý sang tên cho ông Đỗ Thanh H1 ngày 22/01/2016. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giả cách nhằm mục đích cầm cố tài sản được ký từ ông H1 sang cho bà D với sự chỉ định và đồng ý của bà H.

Sau đó một thời gian bà Th không nhớ chính xác, bà Th tiếp tục mượn thêm 30.000.000 đồng của bà H. Tổng cộng, bà Th vay của bà H là 230.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Th đã trả cho bà H hai lần tiền gốc.

- Lần 1: Ngày 21/12/2016, trả 20.000.000 đồng tiền gốc có biên nhận.

- Lần 2: Ngày 18/5/2017, trả 4.000.000 đồng tiền gốc cùng với 2.300.000 đồng tiền lãi có biên nhận.

Tổng cộng đã trả được 24.000.000 đồng tiền gốc.

* *Về lãi suất:*

- 100.000.000 đồng vay vào ngày 19/01/2016 bà Th trả lãi 5%/tháng nhưng bà H không chịu làm biên nhận vì sợ cho là vay lãi nặng, bà Th thực hiện việc trả lãi đều hàng tháng.

- 100.000.000 đồng vay vào ngày 25/01/2016 bằng hình thức cầm cố đất (ký Hợp đồng chuyển nhượng giả cách) trả lãi 5%/tháng bằng hình thức trả tiền thuê nhà nhưng bà H không ghi biên nhận vì lý do như đã nêu trên. Thực tế căn nhà này chủ đất là bà B đang sử dụng, bà Th và ông H1 không ở và không thuê của bà H.

Việc trả lãi 5% trên tổng số tiền vay 230.000.000 đồng kéo dài đến hết năm 2016 thì bà Th lâm vào khó khăn nên xin bà H cắt lãi. Bà H đồng ý giảm xuống 1%/tháng. Mỗi tháng bà Th trả cho bà H 2.300.000 đồng tiền lãi. Thời gian trả lãi kéo dài đến cuối năm 2018 thì bà Th không đóng lãi vì các bên thưa kiện ra Tòa án và kéo dài cho đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Th xác nhận có vay của bà H số tiền 230.000.000 đồng, đã trả 24.000.000 đồng nên nợ gốc còn lại là 206.000.000 đồng, tiền lãi đã trả cho đến cuối năm 2018.

Vì vậy, bà Th chỉ đồng ý thanh toán nợ gốc 206.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi vì trước đó bà H đã thu lãi cao, số lãi đó đã đủ bù cho tiền lãi mà bà Th không đóng từ đầu năm 2019 cho đến nay. Bà Th cũng yêu cầu bà D và bà H ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa vợ chồng bà và bà D vì đây là hợp đồng giả cách, không phải là quan hệ chuyển nhượng trên thực tế.

Tại Biên bản hòa giải ngày 29/01/2021, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thanh T2 đồng ý thanh toán cho bà H số tiền 206.000.000 đồng và tiền lãi tính từ đầu năm 2019 với mức lãi suất 1%/tháng đến ngày xét xử sơ thẩm.

* Theo Biên bản làm việc ngày 26/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D trình bày:

Bà với bà Lê Thị Minh H có cho ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th vay số tiền 100.000.000 đồng. Trong đó, bà cho vay 50.000.000 đồng, bà H cho vay 50.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thì ông H1, bà Th có ký Hợp đồng

chuyển nhượng ngày 25/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ. Do tại thời điểm này bà H bệnh nên để bà đứng tên một mình trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi cho vay các bên thỏa thuận thời hạn là 03 tháng, lãi suất 5%/tháng nhưng hết 03 tháng ông H1, bà Th không trả được nên thỏa thuận vay thêm 03 tháng, tổng cộng thời hạn vay là 06 tháng.

Hết 06 tháng nhưng ông H1, bà Th không thanh toán được bất kỳ khoản nợ gốc và lãi nào. Do thời điểm này cần tiền kinh doanh nên bà đề nghị lấy lại phần tiền hùn cho vay, thỏa thuận để cho ông H1, bà Th ký lại biên nhận nợ riêng đối với bà Lê Thị Minh H. Hiện tại bà đã nhận lại đủ 50.000.000 đồng từ bà H nên tranh chấp giữa ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị Minh H với ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th không liên quan đến bà. Sau này bà Th, ông H1 trả hết nợ bà H thì bà sẽ ra ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Trần Thị B) – Ông Trần Hoàng Gi trình bày:*

Vào tháng 01/2016, bà Trần Thị B có vay của ông Đỗ Thanh H1 số tiền là 40.000.000 đồng, với lãi suất là 1%/tháng, thời hạn là 02 năm, theo biên nhận mượn tiền lập ngày 25/01/2016. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ hai bên thỏa thuận là lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số C0979903, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000339, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành (cũ) cấp cho bà Trần Thị B ngày 20/7/1995, thuộc thửa đất số 488, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp Nhơn Phú, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Trước ngày nhận tiền theo thỏa thuận, để làm tin vào ngày 18/01/2016 bà Trần Thị B có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên cho ông Đỗ Thanh H1 tại Văn phòng Công chứng Q (Nay là Văn phòng Công chứng Q).

Trong quá trình vay tiền, bà Trần Thị B thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả lãi cho ông Đỗ Thanh H1 với số tiền 400.000 đồng/tháng. Ngày 25/01/2018, bà B mang theo 40.000.000 đồng để trả nợ và yêu cầu ông H1 giao lại chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1 xin thêm một thời gian và không nói rõ thời gian sẽ trả, hứa hẹn rất nhiều lần. Đến ngày 10/02/2018, ông H1 cam kết đến ngày 10/6/2018 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B nhưng đến nay vẫn có tình không thực hiện. Hiện nay bà Trần Thị B được biết ông H1 đang cầm cố quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Lê Thị Minh H và ông Hoàng Văn T.

Vì vậy, bà Trần Thị B có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B với ông Đỗ Thanh H1, số công chứng 55, quyển sổ 01/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 18/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Q, thành phố Cần Thơ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th với bà Hoàng Thị D, số công chứng 700, quyển sổ 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 25/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ.

- Buộc ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th trả số tiền đã vay của bà Lê Thị Minh H và ông Hoàng Văn T, buộc bà Lê Thị Minh H và ông Hoàng Văn T trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

- Bà Trần Thị B tự nguyện trả cho ông Đỗ Thanh H1 số tiền gốc đã vay là 40.000.000 đồng.

** Theo Bản tự khai ngày 22/12/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Q trình bày:*

Vào ngày 18/01/2016, Văn phòng Công chứng Q (nay là Văn phòng Công chứng Q) có ký Lời chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với sự có mặt của bà Trần Thị B, ông Đỗ Thanh H1 với nội dung Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là Quyền sử dụng đất số 000339 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ cấp ngày 20/7/1995, thửa đất số 448, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất tại ấp Nhơn Phú 1, xã Nhơn Nghĩa, huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ), diện tích 1800m². Trong quá trình ký Lời chứng theo số công chứng 55, quyển sổ 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2016, đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên Văn phòng Công chứng Q là đúng theo trình tự thủ tục quy định của Luật Công chứng và Bộ luật Dân sự hiện hành. Việc Tòa án thụ lý vụ việc Văn phòng Công chứng không có yêu cầu gì, đồng thời đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Minh H trình bày: Yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th trả cho bà với ông Hoàng Văn T số tiền nợ vay là 230.000.000 đồng. Về lãi suất, yêu cầu bị đơn thanh toán nợ lãi 20%/năm; Thời hạn tính từ ngày 19/01/2016 đối với nợ gốc 100.000.000 đồng, còn 130.000.000 đồng thì tính từ ngày 25/01/2016 đến khi thanh toán hết nợ. Trong quá trình vay đã thanh toán được 47.000.000 đồng tiền lãi nên khấu trừ lại. Cụ thể, tạm tính đến

ngày xét xử sơ thẩm 10/5/2021 đối với khoản vay 100.000.000 đồng tiền lãi là 106.222.000 đồng, còn khoản vay 130.000.000 đồng là 137.655.000 đồng. Tổng số tiền lãi yêu cầu là: 106.222.000 đồng + 137.655.000 đồng – 47.000.000 đồng = 196.877.000 đồng.

Do đó, yêu cầu buộc ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền là **426.877.000 đồng** tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục chịu lãi suất 20%/năm cho đến khi thanh toán hết nợ.

- *Điện theo ủy quyền của bị đơn (bà Trần Thị Th) – Bà Võ Thanh T2 trình bày:* Thống nhất với trình bày của nguyên đơn là ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th có vay của ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị Minh H với số tiền 230.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong đó nợ chung của hai vợ chồng là 200.000.000 đồng, còn 30.000.000 đồng là nợ riêng của bà Th.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Trần Thị Th chỉ đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc là 206.000.000 đồng, không đồng ý trả lãi. Bởi các lý do như sau:

+ Nợ vay gốc 230.000.000 đồng, đã thanh toán được 24.000.000 đồng, theo hai biên nhận ngày 21/12/2016 và ngày 18/5/2017 nên chỉ còn lại số tiền 206.000.000 đồng.

+ Biên nhận nợ gốc 24.000.000 đồng ngày 04/6/2016 là nợ lãi, được viết thành nợ gốc.

+ Trong năm 2016 đã thanh toán nợ đầy đủ nợ lãi 5%/tháng nhưng do bà H cho rằng nhận lãi 5%/tháng là vi phạm pháp luật nên chỉ nhận tiền không đồng ý viết biên nhận. Trong năm 2017, 2018, do điều kiện kinh tế khó khăn nên các bên thỏa thuận chỉ nhận lãi 1%/tháng và bà Th đã trả đủ với số tiền là 2.300.000 đồng/tháng.

Do đã đóng số tiền lãi vượt mức quy định của pháp luật và số lãi đó đã đủ bù cho tiền lãi mà bà Th không đóng từ đầu năm 2019 cho đến nay nên không đồng ý thanh toán nợ lãi tiếp, chỉ đồng ý trả nợ gốc còn lại 206.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà Trần Thị Th cũng yêu cầu bà D và bà H ký hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa vợ chồng bà và bà D vì đây là hợp đồng giả cách, không phải là quan hệ chuyển nhượng trên thực tế.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị B – Luật sư Trần Chí Tr trình bày:* Vào ngày 25/01/2016, bà Trần Thị B có vay của ông Đỗ Thanh H1 số tiền là 40.000.000 đồng, với lãi suất là 1%/tháng, thời hạn là 02 năm. Để

đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ hai bên thỏa thuận là lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.800m², thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0979903 (số vào sổ 000339.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành (cũ) cấp cho bà Trần Thị B ngày 20/7/1995, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Q (Nay là Văn phòng Công chứng Q). Trong quá trình vay tiền, bà Trần Thị B thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả lãi cho ông Đỗ Thanh H1 với số tiền 400.000 đồng/tháng. Ngày 25/01/2018, bà B đã thực hiện nghĩa vụ đến gặp ông H1 để trả nợ 40.000.000 đồng và yêu cầu giao lại chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1 xin thêm một thời gian và hứa hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện. Đến ngày 10/02/2018, ông H1 viết cam kết đến ngày 10/6/2018 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B nhưng đến nay vẫn cố tình không thực hiện. Vì vậy, tháng 12/2018 bà B đã khởi kiện ông H1 tại Tòa án nhân dân huyện Phong Điền nhưng sau đó đến tháng 5/2019 Tòa án đã chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều nhập chung giải quyết với vụ án của bà H. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông H1 nhiều lần lẩn tránh, không tham gia tố tụng nên bà B đã rút yêu cầu khởi kiện và làm đơn tố giác tội phạm đến Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an huyện Phong Điền. Trong quá trình điều tra thì ông H1 có mặt và cam kết sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Vì vậy, bà Trần Thị B có yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B với ông Đỗ Thanh H1, số công chứng 55, quyển sổ 01/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 18/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Q và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th với bà Hoàng Thị D, số công chứng 700, quyển sổ 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 25/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Đ là vô hiệu, do giả tạo.

- Bà Trần Thị B đồng ý thanh toán cho ông Đỗ Thanh H1 số tiền gốc đã vay là 40.000.000 đồng. Không đồng ý trả lãi, bởi lẽ bà B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả lãi và trả nợ gốc theo đúng hạn nhưng ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến phát sinh tranh chấp kéo dài cho đến nay.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền hủy phần chỉnh lý sang tên cho ông Đỗ Thanh H1 ngày 22/01/2016 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0979903 (Số vào sổ: 000339.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ

(cũ) cấp cho bà Trần Thị B ngày 20/7/1995. Dành quyền cho bà Trần Thị B được liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Trần Thị B) – Ông Trần Hoàng Gi trình bày: Thống nhất với trình bày của Luật sư Trần Chí Tr, không có ý kiến gì thêm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc thụ lý, giải quyết của Tòa án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về sự có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Riêng bị đơn ông Đỗ Thanh H1 vi phạm nghĩa vụ của đương sự.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th thanh toán cho bà Lê Thị Minh H, ông Hoàng Văn T số tiền nợ gốc là 206.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định của pháp luật.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa bà Trần Thị B với ông Đỗ Thanh H1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 giữa bà Trần Thị Th, ông Đỗ Thanh H1 với bà Hoàng Thị D là vô hiệu, do giả tạo. Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị B. Dành quyền cho bà Trần Thị B được liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Buộc bà Trần Thị B thanh toán cho ông Đỗ Thanh H1 số tiền 40.000.000 đồng.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật

Nguyên đơn bà Lê Thị Minh H, ông Hoàng Văn T khởi kiện yêu cầu buộc ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th thanh toán nợ vay 254.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 04/6/2016 cho đến khi trả hết nợ với lãi suất là 20%/năm. Người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B với ông Đỗ Thanh H1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th với bà Hoàng Thị D. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Thủ tục tố tụng

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Thanh H1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến theo triệu tập của Tòa án là vi phạm nghĩa vụ của đương sự theo khoản 16 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay mặc dù cũng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, đồng thời người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Q và Văn phòng Công chứng Đ có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu buộc ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th thanh toán số nợ vay là 230.000.000 đồng, với mức lãi suất 20%/năm; Thời hạn tính lãi từ ngày 19/01/2016 đối với nợ gốc 100.000.000 đồng, còn 130.000.000 đồng thì tính từ ngày 25/01/2016 đến khi thanh toán hết nợ, có khấu trừ tiền lãi 47.000.000 đồng đã thanh toán. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B cũng thay đổi yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, do giả tạo. Kiến nghị hủy phần chỉnh lý sang tên cho ông Đỗ Thanh H1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị B, dành quyền cho bà B được đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không vượt quá yêu cầu khởi kiện, độc lập ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Nội dung vụ án

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

a) Đối với khoản nợ gốc:

Tại phiên tòa hôm nay giữa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị Th thống nhất tổng số nợ gốc là 230.000.000 đồng. Tuy nhiên, phía nguyên đơn cho rằng toàn bộ số tiền 230.000.000 đồng là nợ chung của ông H1, bà Th. Ngược lại, đại diện theo ủy quyền của bà Th thì cho rằng 02 lần vay đầu tiên với số tiền 200.000.000 đồng là nợ chung, còn 30.000.000 đồng vay sau là nợ riêng của bà Th.

Hội đồng xét xử nhận thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến nay bị đơn ông Đỗ Thanh H1 không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án, không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền lợi của mình. Do đó, có cơ sở để khẳng định bị đơn ông Đỗ Thanh H1 đã từ bỏ quyền tranh tụng của mình cũng như những quyền và lợi ích hợp pháp được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 6, Điều 24 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để giải quyết vụ án.

Theo Bản tự khai ngày 28/5/2019 của bà Trần Thị Th (**BL 80**) có nội dung: *“...Tổng số tiền là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu), mỗi tháng đóng lãi cho chị H và chị D là 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng). Vợ chồng tôi đóng lãi được một thời gian thì chủ đất cầm cho chồng tôi để chồng tôi cầm lại cho chị D, người ta đòi chuộc lại... Thật sự vợ chồng tôi không còn khả năng chi trả 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu) một lần...”. Như vậy, mặc dù người đại diện theo ủy quyền của bà Th cho rằng 30.000.000 đồng nợ vay sau cùng là nợ riêng nhưng theo tự khai thì bà Th khẳng định là nợ chung của vợ chồng. Hơn nữa, xét thấy việc vay mượn nợ của ông H1, bà Th đối với ông T, bà H là liên tục, đồng thời theo Biên nhận nợ ngày 04/6/2016 đã nhập chung 30.000.000 đồng thành khoản nợ vay chung 230.000.000 đồng. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định khoản nợ vay 230.000.000 đồng là nợ vay chung của ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th.*

Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đã thanh toán được 24.000.000 đồng nợ gốc nhưng nguyên đơn cho rằng số tiền đã thanh toán này là tiền lãi. Xét tại Biên nhận ngày 21/12/2016 thể hiện bà Th có thanh toán cho bà H số tiền 20.000.000 đồng, ghi cụ thể là *“tiền vốn”* và tại Biên nhận ngày 18/5/2017 có nội dung: *“Tôi Lê Thị Minh H có nhận của cô Th 4.000.000 đồng (Bốn triệu tiền vốn) và 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng tiền lời)”*. Như vậy, trong quá trình thực hiện hợp đồng vay tài sản thì ông H1, bà Th đã thanh toán được 24.000.000 đồng nợ gốc.

Bên cạnh đó, theo Biên nhận nợ ngày 04/6/2016 và trình bày của các đương sự thì trong tổng số tiền 230.000.000 đồng, bà Hoàng Thị D có hùn cho vay 50.000.000 đồng. Đến ngày 09/9/2016, giữa bà D với bà H có lập Biên nhận thể hiện bà D đã rút lại số tiền hùn cho vay và bà H đã hoàn trả lại toàn bộ số tiền 50.000.000 đồng. Nội dung này đã được bà D xác nhận tại Biên bản làm việc ngày 26/10/2020, đồng thời khẳng định tổng số tiền vay của ông H1, bà Th tất cả là của ông T, bà H, không còn liên quan đến quyền lợi của bà (**BL 40**).

Như vậy, quyền yêu cầu ông H1, bà Th thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay 50.000.000 đồng của bà D đã chuyển giao cho ông T, bà H theo đúng quy định tại Điều 309 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ngoài ra, theo Biên nhận ngày 04/6/2016 thể hiện bà Th có vay của bà H số tiền 24.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng xác nhận đây thực chất là tiền lãi đến hạn nhưng do bà Th không trả nên bà H yêu cầu viết thành giấy nợ. Xét việc các đương sự thỏa thuận nhập lãi vào tiền gốc là trái quy định của pháp luật nên việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chuyển từ yêu cầu thanh toán 24.000.000 đồng nợ gốc sang thành yêu cầu trả lãi là phù hợp.

Tóm lại, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th còn nợ bà Lê Thị Minh H, ông Hoàng Văn T tổng số nợ gốc là 206.000.000 đồng.

b) Đối với nợ lãi:

- Về mức lãi suất: Theo trình bày của các đương sự đều thống nhất tại thời điểm vay thỏa thuận mức lãi suất là 5%/tháng. Do mức lãi suất này vượt quá quy định của pháp luật nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tính lại mức lãi suất là 20%/năm. Ngược lại, phía bị đơn cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng, do mất khả năng thanh toán nợ vay nên các bên đã thỏa thuận lại mức lãi suất là 1%/tháng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo các biên nhận nợ vay đều không thể hiện cụ thể mức lãi suất là bao nhiêu %. Tuy nhiên, căn cứ vào 07 biên nhận tiền lãi (**BL 93 - 99**), thể hiện vào các ngày 18/5/2017; 19/6/2017; 02/8/2017 và 28/8/2017, bà Th có trả lãi trên mỗi biên nhận là 2.300.000 đồng. Đối với các biên nhận ngày 15/10/2017; 24/12/2017 và ngày 19/3/2018 có nội dung: “*Tôi Lê Thị Minh H có nhận tiền của cô Th trả 4.600.000 đồng tiền lời hai tháng*”. Hơn nữa, tại “Đơn tự khai” ngày 02/4/2019 của bà Lê Thị Minh H (**BL 79**) đã thể hiện việc bị đơn thỏa thuận trả lãi 1%/tháng. Như vậy, có thể khẳng định số tiền lãi các bên thỏa thuận

hàng tháng là 2.300.000 đồng (hai tháng là 4.600.000 đồng), bà Th đã trả được 10 tháng với tổng số tiền là 23.000.000 đồng. Số tiền lãi 2.300.000 đồng/tháng, tương ứng với mức lãi suất 1%/tháng đối với nợ vay 230.000.000 đồng. Do đó, việc bị đơn cho rằng sau khi mất khả năng thanh toán thì các bên đã thỏa thuận mức lãi suất 1%/tháng là có cơ sở, phù hợp với khoản Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết Số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được chấp nhận.

- Thời hạn trả lãi: Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 19/01/2016 đối với nợ gốc 100.000.000 đồng, còn 130.000.000 đồng thì tính từ ngày 25/01/2016 đến khi thanh toán hết nợ. Đại diện theo ủy quyền của bà Th thống nhất thời hạn vay 02 lần đầu nhưng với số tiền vay 30.000.000 đồng thì cho rằng là vay sau ngày 25/01/2016, ngày cụ thể bà Th không nhớ rõ.

Xét theo Biên nhận 30.000.000 đồng, ghi ngày vay là 04/01/2016 nhưng bên dưới ghi “...kèm với Hợp đồng chuyển nhượng của chị D ngày 25/01/2016”. Như vậy, biên nhận 30.000.000 đồng ghi ngày 04/01/2016 là không đúng, nguyên đơn cho rằng ngày vay là 25/01/2016 nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh, bị đơn thì không thừa nhận ngày vay này. Tuy nhiên, theo Biên nhận nợ ngày 04/6/2016 thể hiện bà Th có ghi tổng số nợ vay là 230.000.000 đồng, do nguyên đơn khởi kiện nhưng không chứng minh được chính xác ngày vay nên Hội đồng xét xử chỉ có cơ sở xác định là ngày 04/6/2016 đối với khoản nợ vay 30.000.000 đồng.

c) Cách tính lãi.

(1) Từ ngày 19/01/2016 đến ngày 24/01/2016 (06 ngày, nợ gốc 100.000.000 đồng).

$$100.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 06 \text{ ngày} = 200.000 \text{ đồng.}$$

(2) Từ ngày 25/01/2016 đến ngày 03/6/2016 (04 tháng 09 ngày, nợ gốc 200.000.000 đồng).

$$\begin{aligned} &200.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 04 \text{ tháng } 09 \text{ ngày} \\ &= 8.000.000 \text{ đồng} + 600.000 \text{ đồng} = 8.600.000 \text{ đồng.} \end{aligned}$$

(3) Từ ngày 04/6/2016 đến ngày 21/12/2016 (06 tháng 18 ngày, nợ gốc 230.000.000 đồng).

$$\begin{aligned} &230.000.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 06 \text{ tháng } 18 \text{ ngày.} \\ &= 13.800.000 \text{ đồng} + 1.380.000 \text{ đồng} = 15.180.000 \text{ đồng.} \end{aligned}$$

(4) Từ ngày 22/12/2016 đến ngày 18/5/2017 (04 tháng 27 ngày, nợ gốc 210.000.000 đồng).

210.000.000 đồng x 1%/tháng x 04 tháng 27 ngày.

= 8.400.000 đồng + 1.890.000 đồng = 10.290.000 đồng.

(5) Từ ngày 19/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 10/5/2021 (47 tháng 22 ngày; nợ gốc 206.000.000 đồng).

206.000.000 đồng x 1%/tháng x 47 tháng 22 ngày.

= 96.820.000 đồng + 1.510.000 đồng = 98.330.000 đồng

Tổng lãi (1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 200.000 đồng + 8.600.000 đồng + 15.180.000 đồng + 10.290.000 đồng + 98.330.000 đồng = 132.600.000 đồng.

Trừ phần lãi đã thanh toán trước 23.000.000 đồng = **109.600.000 đồng**.

Như vậy, việc nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi 196.877.000 đồng chỉ có cơ sở để chấp nhận một phần. Đối với việc đại diện bị đơn cho rằng đã thanh toán nợ lãi với mức lãi suất 5%/tháng trong suốt năm 2016 nên không đồng ý trả lãi là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, đây chỉ là trình bày miệng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và nguyên đơn không thừa nhận. Hơn nữa, nếu bị đơn đã thanh toán đầy đủ lãi 5%/tháng trong năm 2016 thì các bên không phải lập Biên bản nhận nợ 24.000.000 đồng vào ngày 04/6/2016 để chuyển nợ lãi thành nợ gốc.

Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Minh H, ông Hoàng Văn T chỉ có cơ sở chấp nhận một phần với tổng số tiền ông Đỗ Thanh H1, bà Trần Thị Th phải thanh toán là 206.000.000 đồng + 109.600.000 đồng = **315.600.000 đồng**.

[3.2] Xét yêu cầu độc lập của bà Trần Thị B

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị D đều thống nhất trình bày, việc bà Trần Thị Th, ông Đỗ Thanh H1 với bà Hoàng Thị D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ là nhằm đảm bảo cho khoản nợ vay 100.000.000 đồng. Xét đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Biên nhận tiền ngày 25/01/2016 giữa ông Đỗ Thanh H1 với bà Trần Thị B (**BL 57**) và Tờ cam kết ngày 10/02/2018 của ông Đỗ Thanh H1 (**BL 55**) thể hiện nội dung, vào ngày 25/01/2015 ông Đỗ Thanh H1 có cho bà Trần Thị B vay

số tiền 40.000.000 đồng, lãi suất 1%/tháng, thời hạn vay là 02 năm. Để đảm bảo khoản nợ vay, giữa bà Trần Thị B với ông Đỗ Thanh H1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Q (Nay là Văn phòng Công chứng Q). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là cầm cố để đảm bảo cho nợ vay giữa bà B với ông H1 cũng được bị đơn bà Trần Thị Th xác nhận tại Bản tự khai ngày 28/5/2019 (**BL 80**).

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa bà Trần Thị B với ông Đỗ Thanh H1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 giữa bà Trần Thị Th, ông Đỗ Thanh H1 với bà Hoàng Thị D đều là giả tạo, để đảm bảo cho các giao dịch vay tài sản. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì **giao dịch giả tạo vô hiệu**, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực”*. Do đó, việc bà Trần Thị B yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa bà Trần Thị B với ông Đỗ Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Q, số công chứng 55, quyền số 01/TP/CC-SCC-HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 giữa bà Trần Thị Th, ông Đỗ Thanh H1 với bà Hoàng Thị D, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ, số công chứng 700, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu, do giả tạo là phù hợp nên được chấp nhận.

Đối chiếu với quy định tại Điều 129 và khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa bà Trần Thị B với ông Đỗ Thanh H1 bị vô hiệu thì hợp đồng vay tài sản ngày 25/01/2018 sẽ có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B được công nhận lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Do ông Đỗ Thanh H1 đã thực hiện thủ tục chỉnh lý, sang tên và được Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Phong Điền xác nhận ngày 22/01/2016. Vì vậy, cần kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ phần chỉnh lý biến động sang tên cho ông Đỗ Thanh H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị B. Đồng thời, dành quyền cho bà Trần Thị B được thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị B chỉ đồng ý trả lại số tiền vay gốc là 40.000.000 đồng, không trả lãi. Bởi lẽ, trong 02 năm thực hiện hợp đồng, bà B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả lãi cho ông H1, mỗi tháng là

400.000 đồng. Đến ngày tắt nợ bà B mang đủ tiền đến thanh toán, chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1 đã bội tín, hứa trả nhiều lần nhưng không thực hiện. Do đó, người vi phạm nghĩa vụ là ông Đỗ Thanh H1, chứ không phải bà Trần Thị B. Xét theo 08 biên nhận lãi các ngày 23/7/2016; 23/8/2016; 24/9/2016; 24/10/2016; 24/12/2016; 25/4/2017; 27/6/2017; 24/01/2018 thì tổng số tiền lãi mà bà Trần Thị B đã thanh toán cho ông Đỗ Thanh H1 là 9.600.000 đồng, tương ứng với 24 tháng tiền lãi (400.000 đồng/tháng). Như vậy, trong thời hạn vay 02 năm bà B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả lãi cho ông H1 theo đúng thỏa thuận. Tuy nhiên, do ông Đỗ Thanh H1 đã vi phạm thỏa thuận, ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bà B thế chấp cho bà Hoàng Thị D. Dẫn đến việc không thể thực hiện nghĩa vụ hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, việc đề vụ việc kéo dài đến thời điểm hiện tại hoàn toàn do lỗi của ông H1. Hơn nữa, tại Tờ cam kết ngày 10/02/2018 của ông Đỗ Thanh H1 có nội dung: *“...Do đó, tôi viết cam kết này và hứa với bà Trần Thị B là trong vòng 04 tháng, bắt đầu từ ngày 10/02/2018 đến ngày 10/6/2018 tôi sẽ giao lại giấy tờ đất đai mà bà Trần Thị B đã cầm cho tôi theo thỏa thuận. Trong thời gian 04 tháng này tôi không nhận tiền lãi của bà Trần Thị B. Nếu sai lời tôi xin chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật”*. Như vậy, theo cam kết của ông Đỗ Thanh H1 thì trong thời gian chưa hoàn trả lại giấy tờ về quyền sử dụng đất đã thế chấp thì sẽ không nhận tiền lãi.

Do đó, việc chỉ buộc bà Trần Thị B trả lại số tiền vay 40.000.000 đồng, không tính lãi là phù hợp. Toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị B là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1, khoản 3 Điều 12, khoản 4, khoản 6 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, do ông Hoàng Văn T là người cao tuổi và có đơn miễn nộp án phí nên không phải chịu án phí, bà Lê Thị Minh H vẫn phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí theo quy định.

- Bà Lê Thị Minh H phải chịu 2.781.000 đồng, khấu trừ 11.130.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số: 002617 ngày 01/6/2020, nguyên đơn được

nhận lại 8.349.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn ông Đỗ Thanh H1 và bà Trần Thị Th phải chịu 15.780.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông H1 còn phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị B được chấp nhận.

- Bà Trần Thị B được miễn toàn bộ tiền án phí phải chịu.

[5] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Với những viện dẫn nêu trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung này là phù hợp. Tuy nhiên, đối với phần lãi suất hợp đồng vay giữa ông T, bà H với ông H1, bà Th, Hội đồng xét xử nhận thấy chỉ có cơ sở chấp nhận mức 1%/tháng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 5, Điều 6, Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 16 Điều 70, Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 129, khoản 2 Điều 137, Điều 309, Điều 471, Điều 474 và Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 2 Điều 357, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết Số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Điểm đ khoản 1, khoản 3 Điều 12, khoản 4, khoản 6 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Đỗ Thanh H1 và bà Trần Thị Th thanh toán cho ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị Minh H tổng số nợ vay là 315.600.000 đồng (*Ba trăm mười lăm triệu, sáu trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 1%/tháng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2016 giữa bà Trần Thị B với ông Đỗ Thanh H1, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Q (Nay là Văn phòng Công chứng Q), số công chứng 55, quyền số 01/TP/CC-SCC-HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 giữa bà Trần Thị Th, ông Đỗ Thanh H1 với bà Hoàng Thị D, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đ, số công chứng 700, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC-HĐGD là vô hiệu, do giả tạo.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ phần chỉnh lý biến động sang tên cho ông Đỗ Thanh H1 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C0979903 (số vào sổ 000339.QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành (cũ) cấp cho bà Trần Thị B ngày 20/7/1995. Đồng thời, bà Trần Thị B được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà Trần Thị B thanh toán cho ông Đỗ Thanh H1 số tiền 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Minh H phải chịu 2.781.000 đồng, khấu trừ 11.130.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số: 002617 ngày 01/6/2020, nguyên đơn được nhận lại 8.349.000 đồng (*Tám triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn ông Đỗ Thanh H1 và bà Trần Thị Th phải chịu 15.780.000 đồng (*Mười lăm triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng*) tiền án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, ông Đỗ Thanh H1 còn phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Thị B.

- Bà Trần Thị B được miễn toàn bộ tiền án phí phải chịu.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng

cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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:

- Đường sự;
- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Văn Hứng