

Bản án số: 06/2021/DS-ST

Ngày: 30/3/2021

V/v “**tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ và Hợp đồng vay tài sản**”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Hồ Mỹ Xuân
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Tô Phạm Tuyết Nghiêm
2. Bà Nguyễn Thị Bích Liên
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Lê Văn Ban, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền tham gia phiên tòa:* bà Nguyễn Thanh Tuyền, Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 49/2019/TLST-DS ngày 02/5/2019 về việc “tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 25/2021/QĐST-DS ngày 02/3/2021, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: bà Phạm Thị Đ, sinh năm: 1980. *Có mặt*

Địa chỉ: 72/24B, kv 4, phường Tr A, quận B Th, thành phố Cần Thơ.

* Bị đơn: bà Cao Thị L, sinh năm: 1971. *Vắng mặt*

Địa chỉ: ấp T L, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Minh Ph, sinh năm: 1993. *Vắng mặt*

2. Bà Trần Thị Thùy D, sinh năm: 1994. *Vắng mặt*

Cùng địa chỉ: ấp T L, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 17/10/2018 và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời trình tại phiên tòa: ngày 15/12/2015 để làm

tin ngoài hợp đồng vay tài sản giữa bà Phạm Thị Đ với bà Cao Thị L cùng ngày 15/12/2015 tại Văn phòng công chứng T Th hai bên có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất 1337, tờ bản đồ 06, diện tích 907m², tuy nhiên do bà L không trả lãi không thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng vay và điều kiện kinh tế khó khăn nên bà Đào đã sang tên phần đất của bà L để thế chấp vay tiền ngân hàng, hiện bà Đ đã tắt nợ với ngân hàng.

Nay bà Đào yêu cầu Tòa án huyện Phong Điền buộc bà Cao Thị L hoàn trả số nợ vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán. Tổng số tiền gốc, lãi tạm tính tới ngày 30/3/2021 (63,5 tháng, lãi suất 1%/tháng) là 594.000.000đ (sau khi đã trừ 60.000.000đ bà Đ đã nhận của Ph con trai bà L). Khi bà L thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, bà Đ đồng ý làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ số CS0235 do Sở Tài nguyên và Môi Trường Thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phạm Thị Đ ngày 27/5/2016 lại cho bà L.

** Ý kiến bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án:* bà Cao Thị L đã được Tòa án triệu tập và gửi tất cả các thông báo tố tụng đến địa chỉ của bị đơn nơi nguyên đơn cung cấp. Chính quyền địa phương xác định bà L có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp T L, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ nhưng đã bỏ địa phương đi nên Tòa án không tổng đạt trực tiếp được cho bị đơn. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn. Tuy nhiên, con trai của bị đơn là Trần Minh P đã nhận đầy đủ các thông báo của Tòa án và đến tham dự phiên hòa giải.

** Ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án (biên bản hòa giải ngày 12/11/2019):* ông Ph cho biết hiện bà L không còn ở địa phương, trước đây bà L có vay tiền hay giao dịch gì với bà Đ thì ông Ph không biết, thời gian sau này ông Ph mới biết do bà Đ đến nhà đòi nợ. Khi hòa giải ở địa phương, ông Ph có cam kết trả nợ mỗi tháng 10.000.000đ và hai bên đã thống nhất. Khi đó ông Ph đã trả cho bà Đ được 60.000.000đ vì ông không còn liên hệ được với bà Đ nên không thể trả tiếp tục số nợ trên. Hiện ông Ph được biết ngày 27/5/2016 bà Đ đã đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 1337, tờ bản đồ số 06. Bà Đào yêu cầu Tòa án huyện Phong Điền buộc bà Cao Thị Liên hoàn trả số nợ vay tiền gốc, tiền lãi ngày 15/12/2015 là 500.000.000 đồng thì ông Ph không đồng ý, ông cũng thống nhất trả nợ thay cho bà L số tiền gốc và lãi là 450.000.000đ theo biên bản hòa giải ở xã TTh ngày 11/9/2017 và đã trả được 02 lần số tiền 60.000.000đ. Do đó số nợ còn lại là 390.000.000đ, bà Đ đưa ra phương án để hai bên thỏa thuận yêu cầu trả 01 lần số tiền 450.000.000đ thì ông Ph xin thời gian 20 ngày để sắp xếp trả cho bà Đ.

Nhưng sau ngày lập biên bản ghi nhận ý kiến các bên thì phía ông Ph không thực hiện theo thỏa thuận nên nguyên đơn có yêu cầu thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Sau nhiều lần hoãn phiên tòa, do bị đơn người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Nay bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan lại tiếp tục vắng mặt không lý do và nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan sau khi tiến hành niêm yết văn bản tố tụng theo luật định.

**Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án thực hiện đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn, người có liên quan vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu của nguyên đơn: Giữa bà Đ và bà L có ký kết hợp đồng vay tiền vào ngày 15/12/2015, cùng ngày đó, để đảm bảo sự tin tưởng số tiền vay thì hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/5/2016, điều này cho thấy yếu tố giả tạo trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và bà L nhằm để che giấu một giao dịch khác. Mặt khác, chính bà Đ cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cũng chỉ để đảm bảo khoản vay của bà L đối với bà, khi bà L trả dứt số nợ và lãi cho bà thì bà sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục sang tên lại cho bà L. Do vậy, có cơ sở để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ.

Đối với vấn đề bà Đ yêu cầu bà L trả tổng số tiền gốc lãi tạm tính đến ngày 30/3/2021 là 594.000.000 đồng (trong đó gốc 400.000.000 đồng, lãi 194.000.000 đồng), do giữa bà Đ và bà L có ký kết hợp đồng vay tiền, đến thời hạn nhưng bà L không thực hiện cam kết trả nợ nên bà Đ khởi kiện yêu cầu bà L trả số tiền trên là có cơ sở. Tuy nhiên, đối với số tiền 60.000.000 đồng bà Đ trình bày đây là phần lãi mà ông Ph con bà L đã trả cho bà thì không có cơ sở, bởi lẽ tại Biên bản về việc hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất lập tại Ủy ban nhân dân xã T Th ngày 11/9/2017 nội dung hòa giải xoay quanh về cách thức, số tiền phải trả giữa ông Ph và bà Đ. Khi giao nhận tiền, bà Đ cũng thừa nhận giữa hai lần giao nhận có biên nhận nhưng không cung cấp biên nhận này và nội dung cụ thể về số tiền đã trả thì nguyên đơn cho rằng chỉ ký nhận có nhận tiền mà không nhớ nội dung là tiền vốn hay lãi nên đề nghị đây là số tiền gốc do ông Ph đóng để trừ nợ cho bà L. Về phần lãi, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên tuy **thỏa thuận lãi suất nhưng không thỏa thuận lãi suất cụ thể**

nên áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ, nhưng do bà Đ yêu cầu phần lãi là 1%/tháng là hợp lý nên đề nghị ghi nhận.

Do bị đơn Cao Thị L vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ nên không ghi nhận được ý kiến.

Về phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ph về việc do mẹ ông đã không còn ở địa phương từ năm 2016 đến nay không liên lạc được nên ông thống nhất trả nợ thay và ông đồng ý trả cho bà Đ số tiền 390.000.000 đồng, không thống nhất lãi suất bà Đ đưa ra là 1%/tháng. Ông Ph cũng trình bày ông đã trả cho bà Đ 60.000.000 đồng tiền gốc nhưng bà Đ thừa nhận đây là phần tiền lãi. Tuy nhiên ông Phg không có đơn phản tố, đồng thời tại phiên tòa hôm nay ông Ph không có mặt nên không thể ghi nhận lại ý kiến của ông Ph và không có cơ sở xem xét về nội dung ông chấp nhận trả nợ thay mẹ ông là bà L. Số tiền 60.000.000 đồng ông Ph đã trả cho bà Đ đề nghị xem xét đây là số tiền gốc ông Ph đã trả bà Đ thay mẹ ông là bà L như đã phân tích ở trên.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào Điều 92, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 129, Điều 474 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì đây là tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật trên do Luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền thụ lý theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

Tranh chấp giữa các bên đương sự đã bắt đầu từ đầu năm 2017. Vì bà Đ cho rằng bà L vi phạm Hợp đồng vay tài sản, không đóng lãi, không trả vốn nên yêu cầu chính quyền cơ sở hòa giải. Hồ sơ được Ủy ban nhân dân xã Tân Thới hòa giải ghi nhận ý kiến thống nhất thỏa thuận của các bên là bà Đ và con của bà L là P. Nhưng sau đó các bên không thực hiện đúng như thỏa thuận nên hồ sơ chuyển đến Tòa án, Tòa án đã tiến hành hòa giải tuy bị đơn vắng mặt không lý do nhưng người có liên quan là con của bị đơn đang trực tiếp sử dụng tài sản nhà, đất làm tài sản bảo đảm để ghi nhận ý kiến thống nhất các bên. Nhưng người liên quan lại tiếp tục không thực hiện đúng thỏa thuận nên nguyên đơn có đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết và yêu cầu xem xét thẩm định tài sản bảo đảm. Tòa án đã ra quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ diện tích đất, nhà trên đất theo đơn yêu cầu của nguyên đơn. Đến ngày 11/11/2020 Tòa án đã tiến hành phiên họp công khai chứng cứ có mặt nguyên đơn và vắng mặt bị đơn và tất cả những người có liên quan.

Căn cứ hướng dẫn được quy định tại Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQHĐTP ngày 15/5/2017 để xác định địa chỉ, nơi cư trú bị đơn theo như Hợp đồng vay tài sản bị đơn đã ký kết với nguyên đơn để giải quyết theo thủ tục chung. Đối với bị đơn Cao Thị L; người có liên quan Trần Minh Ph, Trần Thị Thùy D đã được nguyên đơn cung cấp địa chỉ tại ấp TL, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Do Tòa án không triệu tập được bà L, ông Ph và D nên Tòa án tiến hành niêm yết văn bản tố tụng đối với bị đơn và người có liên quan theo thủ tục chung. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và người có liên quan.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn và chứng cứ:

Ngày 15/12/2015 giữa bà Phạm Thị Đ với bà Cao Thị L có ký Hợp đồng vay tiền với nội dung bà Đ cho bà L vay số tiền 400.000.000đ, thời hạn vay là 18 tháng (15/12/2015-12/12/2017) và thỏa thuận thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH01598 do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 07/7/2014.

Nguồn gốc đất là bà Đỗ Thị H tặng cho bà Cao Thị L vào ngày 30/6/2014 và bà L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 07/7/2014.

Ngày 15/12/2015 bà Cao Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Phạm Thị Đ. Đến ngày 27/5/2016 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Phạm Thị Đ. Đất trên tọa lạc tại ấp T L, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn Cao Thị L hoàn trả số tiền vay vốn và lãi là 594.000.000đ

[4] Xét ý kiến bị đơn, người liên quan và chứng cứ:

Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn; Người liên quan thống nhất trả nợ thay bị đơn trên số tiền vay theo hợp đồng là 400.000.000đ. Nhưng cho rằng đã trả tổng cộng số tiền 60.000.000đ trong đó lãi là 50.000.000đ và vốn là 10.000.000đ.

[5] Hội đồng xét xử xem xét các chứng cứ của đương sự:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn luôn cho rằng không có việc chuyển nhượng QSDĐ mà giữa bà Đ với bà L chỉ là giao dịch vay tiền và thế chấp QSDĐ có chứng cứ là Hợp đồng vay tiền cùng ngày với Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất ý kiến này. Do đó, để xem xét đầy đủ khách quan vụ án, Tòa án cần phải xem xét giá trị pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập cùng ngày với Hợp đồng vay tài sản giữa bà Đào với bà Liên.

Mặt khác, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ trên toàn bộ diện tích đất là tài sản thế chấp có 02 căn nhà (nhà chính và nhà phụ) và ngôi mộ của gia đình bà L, nhưng khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hoàn toàn không đề cập đến. Từ khi được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ đến nay phía nguyên đơn chưa từng sử dụng đất nên không xác định ranh giới đất dẫn đến kết quả thẩm định đất thực tế (vắng mặt bị đơn) có diện tích giảm nhiều so với diện tích trên giấy chứng nhận QSDĐ do nguyên đơn đứng tên và chỉ ranh.

Do đó, có cơ sở để khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 1337, tờ bản đồ 06, diện tích 907m² được ký tại Văn phòng Công chứng Tuyệt Thiệu ngày 15/12/2015, số công chứng 718-2015, quyển số II/TP/CC-SCC/HĐGD là vi phạm

Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên cần phải tuyên bố Hợp đồng trên vô hiệu do giả tạo từ đó đối chiếu quy định tại Điều 129 và Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005 thì Hợp đồng vay tài sản ngày 15/12/2015, số công chứng 719-2015, quyền số II/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Phạm Thị Đ. Bà Cao Thị L được tiến hành thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tổng số tiền gốc lãi tính đến ngày 30/3/2021 là 594.000.000 đồng (trong đó gốc 400.000.000 đồng, lãi 194.000.000 đồng), do giữa bà Đ và bà L có ký kết hợp đồng vay tiền, có công chứng chứng thực, đến thời hạn nhưng bà L không thực hiện cam kết trả nợ nên bà Đ khởi kiện yêu cầu bà L trả số tiền trên là có cơ sở.

Xét lãi suất nguyên đơn yêu cầu là 1%/tháng, tuy Hợp đồng vay tiền các bên có thỏa thuận lãi suất nhưng không ghi cụ thể nay xét xử vắng mặt bị đơn nên căn cứ khoản 2 Điều 476 của Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 1, 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Lãi suất được áp dụng là 10%/năm tính từ ngày 15/12/2015 đến nay 30/3/2021. Trong quá trình giải quyết vụ án đến phiên tòa hôm nay các bên đều thống nhất số tiền vốn theo Hợp đồng vay là 400.000.000đ và nguyên đơn có nhận tổng số tiền 60.000.000đ. Nguyên đơn cho rằng số tiền này cần trừ vào lãi; Đề nghị Kiểm sát viên tại phiên tòa cho rằng trừ vào số tiền vốn.

Hội đồng xét xử xem xét ý kiến các bên đương sự tại biên bản Hòa giải ngày 11/9/2017 và Tự khai người có liên quan-Ph thống nhất trả số tiền 50.000.000đ vào ngày 11/9/2017 số tiền còn lại 400.000.000đ trả dần sau 08 tháng. Như vậy, cần xem xét số tiền 50.000.000đ là tiền lãi để trừ số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn từ khi vay tiền đến ngày 11/9/2017. Các bên thỏa thuận “số tiền còn lại 400.000.000đ trả dần 8 tháng kể từ ngày 11/9/2017-15/5/2018” tiếp theo đến ngày 16/5/2018 người liên quan trả cho nguyên đơn 10.000.000đ nên cần xem xét số tiền này cần trừ vào tiền vốn. Do đó, số tiền vốn và lãi được điều chỉnh như sau:

Tiền lãi tính từ ngày 15/12/2015 đến ngày 15/5/2018 là 02 năm 05 tháng: tổng số tiền là 96.666.000đ trừ số lãi 50.000.000đ = 46.666.000đ.

Số tiền vốn 400.000.000đ – 10.000.000đ = 390.000.000đ

Tiền lãi tính từ ngày 16/5/2018 – 30/3/2021 là 02 năm 10 tháng 14 ngày: tổng số tiền là 112.016.666đ

Như vậy: số vốn còn lại bị đơn phải trả là 390.000.000đ và lãi là 158.682.700đ

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí đo đạc, định giá là 4.000.000đ. Nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí là 4.000.000đ. Bị đơn phải chịu số tiền trên **theo quy định tại Điều 165** Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn; Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền yêu cầu nhưng hội đồng xét xử không chấp nhận theo Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

quốc hội về việc quy định mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[8] Về quyền kháng cáo của các đương sự được thực hiện theo quy định tại 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 129, 471, 476 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về việc quy định mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Khi án có hiệu lực pháp luật, buộc bị đơn Cao Thị L phải hoàn trả cho nguyên đơn Phạm Thị Đ số tiền vay tổng cộng 548.682.700đ (vốn là 390.000.000đ, lãi 158.682.700đ).

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 số tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1337, tờ bản đồ 06, diện tích 907m² được ký tại Văn phòng Công chứng Tuyệt Thiệu ngày 12/12/2015, số công chứng 718-2015, quyển số II/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS02350 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/5/2016 cho bà Phạm Thị Đ, thửa số 1337, tờ bản đồ số 06, đất hiện tọa lạc tại ấp Tân Lợi, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Bà Cao Thị L được tiến hành thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng tiền đo đạc, định giá và giám định là 4.000.000đ (năm triệu đồng) nguyên đơn đã nộp xong. Do đó, bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn 4.000.000 đồng khi án có hiệu lực.

Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn Cao Thị L phải nộp án phí dân sự 25.947.000đ. Bà Phạm Thị Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 2.265.800đ. Nguyên đơn Phạm Thị Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí 11.360.000 đồng theo biên lai số AB/2016/005382 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản bản được niêm yết theo quy định pháp luật các đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo bản án này để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. Phong Điền;
- THA H. Phong Điền;
- Lưu (HS - 2b).

Hồ Mỹ Xuân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Bích Liên

Tô Phạm Tuyết Nghiê

Hồ Mỹ Xuân

Điều 5. Về địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. “Địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan” quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 được xác định như sau:
 - a) Nếu người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài vẫn còn quốc tịch Việt Nam trở về Việt Nam sinh sống thì nơi cư trú của họ là địa chỉ chỗ ở hợp pháp mà người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thường trú hoặc tạm trú hoặc đang sinh sống theo quy định của Luật cư trú;
 - b) Nếu người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người nước ngoài đang cư trú tại Việt Nam thì nơi cư trú của họ được xác định theo quy định của Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam;
 - c) Nếu người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người nước ngoài, người Việt Nam đang cư trú ở nước ngoài thì nơi cư trú của họ được xác định căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do người khởi kiện cung cấp hoặc theo tài liệu, chứng cứ do cơ quan có thẩm quyền cấp, xác nhận;
 - d) Nếu người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cơ quan, tổ chức có quốc tịch Việt Nam thì địa chỉ của cơ quan, tổ chức được xác định là nơi cơ quan, tổ chức đó có trụ sở chính hoặc chi nhánh theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy định của pháp luật;Trường hợp cơ quan, tổ chức có quốc tịch nước ngoài thì địa chỉ của cơ quan, tổ chức được xác định căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do người khởi kiện cung cấp hoặc theo tài liệu, chứng cứ do cơ quan có thẩm quyền cấp, xác nhận.
2. Người khởi kiện đã cung cấp địa chỉ “nơi cư trú, làm việc, hoặc nơi có trụ sở” của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho Tòa án theo đúng quy định của pháp luật và hướng dẫn tại khoản 1 Điều này tại thời điểm nộp đơn khởi kiện mà được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp, xác nhận hoặc có căn cứ khác chứng minh rằng đó là địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì được coi là đã ghi đúng địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
3. Địa chỉ “nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở cuối cùng” của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quy định tại điểm đ, e khoản 4 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là địa chỉ người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã từng cư trú, làm việc hoặc có trụ sở mà người khởi kiện biết được gần nhất tính đến thời điểm khởi kiện và được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp, xác nhận hoặc có căn cứ khác chứng minh.

Điều 6. Xử lý việc ghi địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Trường hợp trong đơn khởi kiện người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo hướng dẫn tại Điều 5 Nghị quyết này thì Tòa án phải nhận đơn khởi kiện và xem xét thụ lý vụ án theo thủ tục chung.
2. Trường hợp sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tổng đạt được thông báo về việc thụ lý vụ án do bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không còn cư trú, làm việc hoặc không có trụ sở tại địa chỉ mà nguyên đơn cung cấp thì Tòa án giải quyết như sau:
 - a) Trường hợp trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo địa chỉ được ghi trong giao dịch, hợp đồng bằng văn bản thì được coi là “đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở”. Trường hợp người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thay đổi nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở gần với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
 - b) Trường hợp trong đơn khởi kiện, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi có trụ sở của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cơ quan, tổ chức theo hướng dẫn tại điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị quyết này thì được coi là “đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ trụ sở”. Trường hợp cơ quan, tổ chức thay đổi trụ sở mà không công bố công khai theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;
 - c) Trường hợp không thuộc điểm a, b khoản 2 Điều này mà Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp địa chỉ mới của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng nguyên đơn không cung cấp được thì có quyền yêu cầu Tòa án thu thập, xác minh địa chỉ mới của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án không xác định được địa chỉ thì đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phân tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có liên quan đến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đó theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, trừ trường hợp hướng dẫn tại khoản 3 Điều này.
3. Tòa án vẫn tiếp tục giải quyết vụ án trong các trường hợp sau đây:
 - a) Đối với vụ án tranh chấp về thừa kế tài sản có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế mà nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ và Tòa án đã tiến hành các biện pháp để thu thập, xác minh địa chỉ theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn không xác định được địa chỉ của người đó thì Tòa án vẫn giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Phần tài sản mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế chưa tìm được địa chỉ được nhận thì Tòa án tạm giao cho người thân thích của người đó hoặc người thừa kế khác quản lý. Quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc diện thừa kế chưa tìm được địa chỉ sẽ được Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu;
 - b) Các trường hợp quy định tại điểm b, c khoản 5 và điểm c khoản 6 Điều 477 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
 - c) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
4. Trường hợp vụ án bị đình chỉ giải quyết theo hướng dẫn tại điểm c khoản 2 Điều này thì theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, người khởi kiện có quyền khởi kiện lại vụ án đó khi cung cấp được đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú, làm việc hoặc nơi có trụ sở của người bị kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ố: 04/2017/NQ-HĐTP

NGHỊ QUYẾT

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 1 VÀ KHOẢN 3 ĐIỀU 192 BỘ LUẬT TỐ TỤNG DÂN SỰ SỐ 92/2015/QH13 VỀ TRẢ LẠI ĐƠN KHỞI KIẾN, QUYỀN NỘP ĐƠN KHỞI KIẾN LẠI VỤ ÁN HỢI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 5 tháng 5 năm 2017

