

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CẨM MỸ
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: 09/2017/DS-ST.

Ngày: 25/8/2017

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất*”

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM MỸ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tường Vy.

Các Hội đồng thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Đức Dũng;

2. Bà Lại Thị Thúy Hằng.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: ông Nguyễn Quang Trực – Thư ký TAND huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện VKSND huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Mỹ Hạnh – Kiểm Sát viên.

Trong ngày 25/8/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm vụ án DS thụ lý số: 02/2017/TLST-DS ngày 03/01/2017, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2017/QĐXXST-DS ngày 04/7/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2017/QĐST-DS ngày 26/7/2017, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** ông Lê Hữu H1, sinh năm: 1969; HKTT: tổ 1, ấp LL, xã XM, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (*Có mặt*)

2. **Bị đơn:** ông Cao Văn H, sinh năm: 1966; HKTT: ấp LL, xã XM, huyện CM, tỉnh ĐN. (*Vắng mặt*).

3. **Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:** bà Nguyễn Thị Trúc P, sinh năm: 1974, HKTT: tổ 1, ấp LL, xã XM, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (*Vắng mặt*)

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền, nghĩa vụ liên quan (bà P): ông Lê Hữu H1, sinh năm: 1969; HKTT: tổ 1, ấp LL, xã XM, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền lập ngày 29/12/2016) (*Có mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 09/11/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Lê Hữu H1 trình bày:

Vào ngày 25/01/2013, ông có nhận sang nhượng của ông Cao Văn H 1 diện tích đất 255m², thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã XM, huyện CM, tỉnh Đồng Nai với số tiền là 60.000.000 đồng. Ông đã giao số tiền trên cho ông H và cả 2 đã thực hiện việc công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng HM, theo số công chứng 71/2013/HĐCN, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2013. Sau khi ký hợp đồng thì 2 bên có thỏa thuận trong vòng 1 năm, tính từ ngày 25/01/2013 đến 25/01/2014, ông sẽ cho ông H lấy lại đất nếu ông H trả lại số tiền 60.000.000 đồng và lãi hàng tháng cho ông. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng sang nhượng thì ông H không tiến hành sang tên đất cho ông, cũng như không trả tiền mua đất để chuộc lại đất. Vì

vậy, ông Lê Hữu H1 khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng sang nhượng QSD đất giữa ông và ông H được công chứng tại Văn phòng Công chứng HM, theo số công chứng 71/2013/HĐCN, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2013 và đồng thời yêu cầu ông H trả lại tiền là 60.000.000 đồng ông đã đưa cho ông H và ông H phải trả thêm số tiền bồi thường là lãi suất là 25% đối với số tiền 60.000.000 đồng, tính từ ngày 25/01/2013 cho đến ngày xét xử. Tại phiên tòa hôm nay, ông H1 thừa nhận ông H có trả cho ông số tiền lãi của 3 tháng là 9.000.000 đồng chứ không phải 5 tháng như lời khai của ông H; tuy nhiên, ông cũng chấp nhận để cho ông H trả lãi đối với số tiền 60.000.000 đồng trên tính từ ngày 25/6/2013 cho đến nay là 51 tháng 01 ngày nhưng ông chỉ yêu cầu ông H trả 50 tháng tiền lãi với mức lãi suất theo quy định pháp luật là 13,5%/năm.

* Tại lời khai ngày 23/01/2017, bị đơn là ông Cao Văn H trình bày: ông thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 255m², thuộc thửa số 207, tờ bản đồ 06, tại xã XM, ký giữa ông và ông Lê Hữu H1, bà Nguyễn Thị Trúc P. Theo số công chứng: 71/2013/HĐCN, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2013 tại Văn Phòng Công chứng HM là do ông ký. Tuy nhiên, hợp đồng này chỉ để nhằm mục đích cho ông vay số tiền 60.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng. Nếu ông có tiền trả thì trong vòng 1 năm ông sẽ lấy lại đất, nếu không phải bán đất theo thỏa thuận. Từ khi vay ông đã trả cho ông H1 được 5 tháng tiền lãi là 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông không có giấy tờ gì chứng minh việc đã trả lãi. Nay ông Lê Hữu H1 yêu cầu ông trả số tiền 60.000.000 đồng và lãi suất là 25%/năm, tính từ ngày 25/01/2013 đến ngày trả xong nợ thì ông đồng ý trả số tiền gốc và mức lãi suất trên, tuy nhiên ông chỉ đồng ý trả lãi tính từ ngày 25/6/2013, vì trước thời điểm đó ông đã trả lãi cho ông H1.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa: Quá trình thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, việc tuân theo pháp luật của HĐXX, thư ký, người tham gia tố tụng tại phiên tòa được thực hiện đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm về thời gian chuẩn bị xét xử; trong biên bản phiên họp chưa ghi đủ thành phần; chưa gửi QĐ thay đổi HTND cho VKS.

Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông H trả cho ông H1 số tiền 60.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất theo quy định; hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa 2 bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Ông Lê Hữu H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Cao Văn H trả cho ông số tiền 60.000.000 đồng và tiền lãi suất đối với số tiền trên; đồng thời có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và ông Cao Văn H. Ông Cao Văn H có đăng ký HKTT và hiện cư trú tại ấp LL, xã XM, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS thì đây là tranh chấp hợp đồng dân sự cụ thể là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh Đồng Nai thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

- Ông Cao Văn H là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông H.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 25/01/2013, ông Cao Văn H ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Hữu H1 và bà Nguyễn Thị Trúc P, Hợp đồng được công chứng số 71/2013/HĐCN, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2013 tại Văn Phòng Công chứng HM, huyện CM, tỉnh Đồng Nai. Sau khi ký hợp đồng trên, 2 bên thỏa thuận điều kiện 1 năm sau (tức đến ngày 25/01/2014) nếu ông H có tiền trả lại cho ông H1 thì ông H1 trả lại đất, nếu không thì ông H1 sẽ làm thủ tục sang tên. Như vậy, thời hiệu khởi kiện sẽ phát sinh và ngày 25/01/2014. Tuy nhiên, sau 1 năm thì ông H không có tiền trả cho ông H1 và ông H1 cũng không làm được thủ tục sang tên QSD đất do đất đang tranh chấp, nên ông H1 đã kiện ông H tại UBND xã XM huyện CM. Và ngày 22/10/2015, UBND xã XM đã mời ông H1 và ông H lên làm việc, tại đây 2 bên đã thống nhất phương án giải quyết là ông H sẽ trả cho ông H1 số tiền 60.000.000 đồng tiền gốc và 10.000.000 đồng tiền lãi vào ngày 22/01/2016; đồng thời 2 bên sẽ ra Văn phòng Công chứng HM để làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng mà 2 bên đã ký. Như vậy, thời hiệu khởi kiện được bắt đầu lại vào thời điểm 2 bên đã hòa giải với nhau là ngày 22/01/2016. Vì ông H không thực hiện việc trả tiền nên ngày 10/11/2016, ông H1 khởi kiện tại Tòa án ND huyện CM. Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 157, 429 BLDS năm 2015 thì vụ án vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[3] Về nội dung vụ án:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 255m², thuộc thửa số 207, tờ bản đồ 06, tại xã XM, ký giữa ông, bà Nguyễn Thị Trúc P và ông Cao Văn H. Theo số công chứng: 71/2013/HĐCN, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2013 tại Văn Phòng Công chứng HM, nhận thấy: mặc dù ông H cho rằng đây là hợp đồng giả tạo để nhằm che giấu việc vay tiền nhưng lại không có chứng cứ gì chứng minh; đồng thời giấy thỏa thuận ghi ngày 25/01/2013 (BL 20) do ông H cung cấp chỉ là bản photo và ông H1 lại không thừa nhận phần nội dung ghi “Tôi Cao Văn H có cầm cho anh Lê Hữu H1 sổ hồng đất nhà với giá 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), hẹn đúng ngày 25/01/2014 sẽ hoàn trả đủ - tôi sẽ lấy sổ lại” là do ông viết. Tuy nhiên, xét thấy ông H đã vi phạm về việc giao đất trong hợp đồng và cả ông H1 và ông H đều mong muốn hủy bỏ hợp đồng trên. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu của ông H1 là hủy Hợp đồng sang nhượng QSD đất trên giữa ông H1, bà Nguyễn Thị Trúc P và ông H.

Vì tại biên bản hòa giải của xã vào ngày 22/10/2015 và lời khai của ông H tại Tòa án đều thể hiện ông H đồng ý trả số tiền gốc là 60.000.000 đồng. Vì vậy, xét cần chấp nhận yêu cầu của ông H1 là buộc ông H trả cho vợ chồng ông số tiền 60.000.000 đồng mà ông đã giao cho ông H.

Đối với phần yêu cầu về lãi suất: mặc dù ông H có khai ông đã trả cho ông H1 với mức lãi suất là 5%/tháng và đã trả được 5 tháng với số tiền là 15.000.000 đồng nhưng ông lại không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày trên và đồng ý trả tiền lãi tính từ ngày 25/6/2013 cho đến nay; còn ông H1 chỉ thừa nhận ông H đã trả cho ông được 3 tháng tiền lãi là 9.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay ông H1 cũng đồng ý để ông H trả lãi suất đối với số tiền 60.000.000 đồng tính từ thời điểm

ngày 25/6/2013 cho đến nay là 51 tháng 01 ngày nhưng ông chỉ yêu cầu trả 50 tháng tiền lãi với mức lãi suất theo quy định là 13,5%/năm. Như vậy, thời điểm yêu cầu tính lãi của ông H1 là phù hợp nên được HĐXX chấp nhận là 50 tháng tiền lãi.

Mặc dù, ông H và ông H1 trước đó có thỏa thuận nhau về mức lãi suất tương tự như hợp đồng vay là 25%/năm và ông H cũng đồng ý trả với mức lãi suất trên cho ông H1, tuy nhiên theo Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng. Và theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9,0%/năm. Như vậy, HĐXX chỉ chấp nhận mức lãi suất là $9,0 \times 150\% = 13,5\%/năm/12 \text{ tháng} = 1,125\%/tháng$. Vì vậy, yêu cầu của ông H1 là phù hợp với quy định pháp luật. Và phần lãi suất ông H phải trả cho ông H1, bà P như sau: $60.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\% \times 50 \text{ tháng} = 33.750.000 \text{ đồng}$.

Đối với Giấy chứng nhận QSD đất số BE 119516 do UBND huyện CM cấp ngày 08/8/2011 đứng tên Cao Văn H, hiện do ông H1 và bà Nguyễn Thị Trúc P đang giữ. Mặc dù ông H không yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận trên nhưng xét thấy vì hợp đồng bị hủy và ông H1 cũng đồng ý trả lại Giấy chứng nhận trên cho ông H. Vậy nên cần buộc ông H1, bà P phải trả lại cho ông H giấy chứng nhận QSD đất trên là phù hợp.

Đối với phần lãi suất chậm trả: do kể từ thời điểm bản án có hiệu lực và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mới được xem xét phần lãi chậm trả. Vậy nên cần phải áp dụng mức tính lãi suất chậm trả theo quy định của Bộ luật dân sự tại thời điểm hiện nay. Vì giữa các bên có thỏa thuận mức lãi suất là 25%/năm; tuy nhiên theo quy định tại Điều 357, khoản 1 Điều 468 BLDS 2015 thì *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay”*. Vì vậy, xét cần buộc ông H còn phải chịu lãi suất chậm trả với mức 20%/năm tương ứng số tiền gốc và thời gian chậm trả kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

[3] Về án phí: - Buộc ông Cao Văn H nộp số tiền 300.000 đồng do yêu cầu hủy hợp đồng của ông H1 được chấp nhận và phải nộp tiền án phí DSST đối với số tiền ông phải trả cho ông H1 là $(60.000.000 \text{ đồng} + 33.750.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 4.687.500 \text{ đồng}$.

- Hoàn trả cho ông Lê Hữu H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

* Các ý kiến khác của VKSND huyện CM là phù hợp với quy định pháp luật và quan điểm của HĐXX nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266 của Bộ luật TTDS;

Căn cứ các Điều 425, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 157, 357, 429 và 468 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Hữu H1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất 255m², thuộc thửa số 207, tờ bản đồ 06, tại xã XM, ký giữa ông Lê Hữu H1, bà Nguyễn Thị Trúc P và ông Cao Văn H. Theo số công chứng: 71/2013/HĐCN, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/01/2013 tại Văn Phòng Công chứng HM.

- Buộc ông Cao Văn H trả cho ông Lê Hữu H1 và bà Nguyễn Thị Trúc P số tiền gốc là 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) và tiền lãi suất là 33.750.000 đồng (*Ba mươi ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất với mức 20%/năm tương ứng với số tiền gốc và thời gian chậm thanh toán.

2/ Buộc ông Lê Hữu H1 và bà Nguyễn Thị Trúc P trả cho ông Cao Văn H 01 Giấy chứng nhận QSD đất số BE 119516, số vào sổ cấp GCN: CH 00495/QĐ 1034 do UBND huyện CM, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/8/2011, đứng tên Cao Văn H.

3/ Về án phí:

- Buộc ông Cao Văn H nộp án phí DSST là 4.987.500 đồng (*Bốn triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

- Hoàn trả cho ông Lê Hữu H1 số tiền 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) là tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp tại Biên lai thu tiền số 003848 ngày 30/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được 15 ngày kháng cáo kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H.C M ;
- THA dân sự H.CM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

(Đã ký)

Phạm Thị Tường Vy