TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN V** **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H1 phúc**

Bản án số: 07/2021/DS – ST
Ngày 06-4-2021
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN V, TỈNH HƯNG YÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Đỗ Văn Mười.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Kháng và ông Đỗ Trọng Thực.
Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà: Bà Đinh Thị Vân Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện V.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện V tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Hưng Yên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 02/2020/TLST-DS ngày 13/01/2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2020/QĐXX – DS ngày 07 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1982, có mặt.
Chị Nguyễn Quỳnh T, sinh năm 1989, là vợ anh Đ, vắng mặt.
Chị T ủy quyền cho anh Đ theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2020.
Đều có địa chỉ: Số 16, ngõ 54 đường N, phường H, quận H, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1964, vắng mặt.
Bà Mai Thị C, sinh năm 1967, là vợ ông Đ1, vắng mặt.
Đều có địa chỉ: Thôn Minh Khai, thị trấn Như Quỳnh, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
Anh Nguyễn Anh H, sinh năm 1984, có mặt.
Địa chỉ cũ: Số 30, ngách 103, ngõ 53, phường Đ, quận L, Thành phố Hà Nội.
Địa chỉ mới: Thôn Q, xã D, huyện G, Thành phố Hà Nội.
Người làm chứng:
Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1964, vắng mặt.
Địa chỉ: Thôn B, xã D, huyện G, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai nguyên đơn trình bầy: Do thông qua người giới thiệu, nên ngày 24/8/2018 vợ chồng anh Nguyễn Hữu Đ và chị Nguyễn Quỳnh

T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 116 m2 đất, thửa số 59, tờ bản đồ số 14 tại thôn M, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hưng Yên. Thửa đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 321931, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02568, ngày 06/8/2018. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), vợ chồng anh đã thanh toán đủ số tiền cho ông Đ1 bà C. Sau khi ký hợp đồng vợ chồng anh đã thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất và yêu cầu vợ chồng ông Đ1 bà C bàn giao tài sản, nhưng không thực hiện được việc đăng ký quyền sử dụng đất vì lý do anh Nguyễn Anh H có đơn đề nghị xem xét việc ông Đ1 bà C nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng anh.

Anh Đ chị T khởi kiện với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3322, quyển số 04/2018TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 24/8/2018 tại Văn phòng công chứng V, Hưng Yên, buộc ông Đ1 bà C phải bàn giao tài sản chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết.

Tại lời khai ngày 12/6/2020 bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng anh Đ chị T, thực chất không phải là chuyển nhượng mà là vợ chồng ông Đ1 vay tiền của anh Đ chị T, nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho việc vay tiền. Số tiền thực chất vay là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng), không phải là hai tỷ đồng. Khi giao tiền thì anh Đ cắt lãi luôn và chỉ giao cho ông trên một tỷ ba trăm trăm triệu đồng, lãi suất anh Đ cho vay là 3.500 đồng/triệu/ngày. Việc anh Đ cho vay lãi nặng, ông đã có đơn đề nghị Công an thành phố Hà Nội xem xét, Công an thành phố Hà Nội đã trả lời ông đây là giao dịch dân sự và yêu cầu các bên thực hiện theo pháp luật.

Đối với việc vay anh Nguyễn Anh H, ông thừa nhận vợ chồng ông có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất 116 m2 tại thôn Minh Khai với số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), nhưng thực chất đây cũng là việc vay tiền anh H, việc giao dịch thông qua ông H1, số tiền ông nhận thực chất là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) vì ông H1 cũng cắt lãi là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Quan điểm của ông Đ1 đề nghị, đối với anh Đ chị T, nếu anh chị nhất trí để ông trả nợ dần thì ông sẽ trả nợ với số tiền là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), nếu anh chị không nhất trí mà yêu cầu bàn giao tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng thì ông cũng nhất trí. Đối với anh H ông sẽ thu xếp để trả tiền cho anh H trong tháng 06 năm 2020.

Lời khai cùng ngày 12/6/2020 bà Mai Thị C là vợ ông Đ1 hoàn toàn nhất trí như lời khai trên của ông Đ1.

Tại bản tự khai, lời khai của anh Nguyễn Anh H cũng như tại phiên tòa trình bày: Thông qua ông Nguyễn Đ1 H1 là cậu ruột anh nên ngày 27/6/2018 anh có đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Đ1 bà C, số tiền anh đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và anh đã giao số tiền này cho vợ chồng ông Đ1. Việc vợ chồng ông Đ1 trình bày anh chỉ giao 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) là không đúng. Thực chất anh đặt cọc để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất 116 m2 như C kết, không phải là việc đảm bảo để vay tiền, không có việc lãi suất như ông Đ1 trình bày. Việc vợ chồng ông Đ1 sau đó lại chuyển nhượng cho anh Đ chị T ban đầu anh không biết, sau này mới biết.

Quan điểm của anh H hiện nay chỉ yêu cầu vợ chồng ông Đ1 bà C trả lại số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), anh không yêu cầu lãi suất, phạt và bồi thường.

Anh Đ không thừa nhận lời khai của ông Đ1 về việc ký hợp đồng để đảm bảo cho việc vay tiền cũng như số tiền giao là trên 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) và lãi suất như ông Đ1 trình bày, anh xác định đã giao là 02 tỷ đồng.

Lời khai của ông H1 trình bày: Ông là cậu ruột anh H, ông có giao dịch giúp anh H đặt cọc số tiền với ông Đ1 bà C để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thật, số tiền ông giao là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), không có việc cho vay và cắt lãi như ông Đ1 trình bày. Ông xác định không có liên quan gì đến giao dịch này và chỉ thực hiện giúp anh H.

Tòa án đã tiến hành phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vợ chồng ông Đ1 vắng mặt, nên Tòa án không thể tiến hành được, phải đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Đ1 bà C là bị đơn không chấp hành việc tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không tham gia phiên tòa là chưa chấp hành nghiêm quy định của pháp luật.

Về nội dung đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3322, quyển số 04/2018TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 24/8/2018 tại Văn phòng công chứng V, Hưng Yên, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ1 bà Mai Thị C với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Hữu Đ và chị Nguyễn Quỳnh T. Buộc ông Đ1 bà C phải bàn giao 116 m2 đất, thửa số 59, tờ bản đồ số 14 tại thôn Minh Khai, thị trấn Như Quỳnh, huyện V, tỉnh Hưng Yên và các tài sản gắn liền trên đất cho anh Nguyễn Hữu Đ và chị Nguyễn Quỳnh T. Các tài sản trên thửa đất này anh Đ chị T được quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Buộc anh Đ chị T phải thanh toán trả ông Đ1 bà C giá trị tài sản trên đất với số tiền là 67.482.900 đồng (sáu mươi bảy triệu, bốn trăm tám mươi hai nghìn, chín trăm đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Mai Thị C phải thanh toán trả anh Nguyễn Anh H số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Chấp nhận sự tự nguyện của anh H không yêu cầu lãi suất, tiền phạt và bồi thường.

Về án phí, chi phí tố tụng: Buộc đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện V nhận định;

[1]. *Về tố tụng:* Anh Nguyễn Hữu Đ, chị Nguyễn Quỳnh T khởi kiện về tranh chấp Hợp đồng dân sự đối với ông Nguyễn Văn Đ1, bà Mai Thị C; bị đơn có địa chỉ,

các bên giao dịch và tài sản tại huyện V. Tòa án nhân dân huyện V có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa mặc dù bị đơn vắng mặt, nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do vụ án cần đợi kết quả định giá tài sản mới có căn cứ giải quyết, nên Tòa án phải tạm đình chỉ vụ án, sau khi lý do tạm đình chỉ không còn, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

Đối với việc anh Nguyễn Anh H cho rằng ông Đ1 bà C có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, việc này đã được Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Hưng Yên ra thông báo không khởi tố vụ án hình sự. Hội đồng xét xử cũng xét thấy giao dịch đặt cọc giữa anh H với vợ chồng ông Đ1 xảy ra trước là ngày 27/6/2018 nhưng đến ngày 24/8/2018 vợ chồng ông Đ1 mới ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản với vợ chồng anh Đ, tại giao dịch đặt cọc có thỏa thuận các bên hủy bỏ thì phải chịu trách nhiệm, như vậy việc vợ chồng ông Đ1 hủy bỏ thỏa thuận đặt cọc không có dấu hiệu vi phạm pháp luật như Cơ quan điều tra đã thông báo là có cơ sở pháp luật.

[2]. *Về nội dung*: Xác định đây là vụ án "Dân sự Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2.1]. *Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*: Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, sự thừa nhận của ông Đ1, bà C; Hội đồng xét xử thấy: Giữa anh Nguyễn Hữu Đ, chị Nguyễn Quỳnh T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Đ1, bà Mai Thị C, số 3322, quyển số 04/2018TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 24/8/2018 tại Văn phòng công chứng V, Hưng Yên, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng 116 m2 đất, thửa số 59, tờ bản đồ số 14 tại thôn Minh Khai, thị trấn Như Quỳnh, huyện V, tỉnh Hưng Yên, là sự thật.

Về việc ông Đ1 và bà C trình bày, các bên không chuyển nhượng thật mà là ký hợp đồng đảm bảo cho việc vay tiền, số tiền giao không phải là 02 tỷ đồng mà là 1,3 tỷ đồng; tuy nhiên vợ chồng anh Đ không thừa nhận việc này và khẳng định số tiền giao là 02 tỷ đồng. Căn cứ vào các chứng cứ tài liệu do nguyên đơn xuất trình thì thấy hợp đồng chuyển nhượng các bên tự nguyện, được công chứng theo quy định của pháp luật, việc giao tiền có giấy biên nhận các bên ký kết với số tiền là 02 tỷ đồng; như vậy không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông Đ1 bà C trên. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, cũng như nguyện vọng của nguyên đơn và bị đơn.

[2.2]. *Đối với giao dịch đặt cọc*: Căn cứ vào lời khai của anh H và ông Đ1 bà C đều thừa nhận việc các bên có thỏa thuận đặt cọc ngày 27/6/2018 để chuyển nhượng quyền sử dụng 116 m2 đất của ông Đ1 bà C là sự thật. Anh H xác định việc đặt cọc là để chuyển nhượng, không phải là đảm bảo cho việc vay tiền. Vợ chồng ông Đ1 bà C trình bày nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc này, nên không có căn cứ xác định.

Về số tiền đặt cọc; anh H trình bày số tiền anh đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và anh đã giao số tiền này cho vợ chồng ông Đ1. Việc vợ chồng ông Đ1 trình bày anh chỉ giao 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) là không đúng. Việc anh H trình bày phù hợp với số tiền vợ chồng ông Đ1 đã

ký nhận, như vậy không có căn cứ xác định số tiền các bên giao nhận là 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa anh H vẫn yêu cầu vợ chồng ông Đ1 phải hoàn trả anh số tiền này, anh tự nguyện không yêu cầu tiền phạt, bồi thường, lãi suất. Yêu cầu này của anh H cũng phù hợp với nguyện vọng của vợ chồng ông Đ1, nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc vợ chồng ông Đ1 phải trả anh H 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

[2.3]. *Về tài sản trên diện tích đất chuyển nhượng*: Trên diện tích đất 116 m2 đất, thửa số 59, vợ chồng ông Đ1 bà C có tạo lập một số tài sản gồm bể nước, bếp, mái vẩy, nhà vệ sinh và 01 cây lộc vừng. Tổng trị giá các tài sản hiện còn là 67.482.900 đồng (sáu mươi bảy triệu, bốn trăm tám mươi hai nghìn, chín trăm đồng). Tại phiên tòa anh Đ nhất trí thanh toán trả vợ chồng ông Đ1 giá trị các tài sản này, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Về án phí và chi phí tố tụng*: Căn cứ vào Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thương vụ Quốc hội quy định về án lệ phí của Tòa án, sẽ buộc đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật. Chi phí định giá hết 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăm nghìn đồng), chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết 3.740.000 đồng (ba triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) vợ chồng ông Đ1 bà C có trách nhiệm trả cho anh Đ, số tiền thanh toán này đương sự không phải chịu án phí; số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa là 9.660.000 đồng (chín triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng) sẽ trả lại anh Đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hữu Đ và chị Nguyễn Quỳnh T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3322, quyển số 04/2018TP/CC-SCC/HĐGD, lập ngày 24/8/2018 tại Văn phòng công chứng V, Hưng Yên, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ1 bà Mai Thị C với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Hữu Đ và chị Nguyễn Quỳnh T. Buộc ông Đ1 bà C phải bàn giao 116 m2 đất, thửa số 59, tờ bản đồ số 14 tại thôn Minh Khai, thị trấn Như Quỳnh, huyện V, tỉnh Hưng Yên và các tài sản gắn liền trên đất cho anh Nguyễn Hữu Đ và chị Nguyễn Quỳnh T. Các tài sản trên thửa đất này anh Đ chị T được quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Buộc anh Đ chị T phải thanh toán trả ông Đ1 bà C giá trị tài sản trên đất với số tiền là 67.482.900 đồng (sáu mươi bảy triệu, bốn trăm tám mươi hai nghìn, chín trăm đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Mai Thị C phải thanh toán trả anh Nguyễn Anh H số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Chấp nhận sự tự nguyện của anh H không yêu cầu bồi thường, lãi suất và tiền phạt.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí, chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Mai Thị C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại anh Nguyễn Hữu Đ 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 343, ngày 13/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Hưng Yên.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Mai Thị C phải thanh toán trả anh Nguyễn Hữu Đ tiền chi phí tố tụng là 5.340.000 đồng (năm triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

Trả lại anh Nguyễn Hữu Đ số tiền chi phí tố tụng còn thừa là 9.660.000 đồng (chín triệu sáu trăm sáu mươi nghìn đồng).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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:
- *VKS nhân dân, THADS huyện;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đỗ Văn Mười