TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BÀ RỊA** **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2019/DS-ST
Ngày: 29-3-2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất''

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Nguyệt

Các hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Đê - Bà Lê Thị Quỳnh Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Bà Khuất Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 211/2018/TLST- DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2019/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thùy L, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp II, xã Q, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.(Có mặt)

2/Bị đơn: Ông Bùi Đình C, sinh năm 1966

Địa chỉ: Phường 6, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

Ông C ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976

Địa chỉ: 687/5 phường L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt).

3/Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn T, sinh năm 1986

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ, xã B, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị Thùy L trình bày:

Vào ngày 26/6/2013, ông Nguyễn T có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1784 tờ bản đồ số 23 xã Hòa Long, diện tích 510,7m^2 do bà được cấp để vay của ông C số tiền 100.000.000đ với lãi suất 5%/tháng. Ông T xin bà phụ mỗi tháng 1.000.000 đồng để trả cho ông C tiền lãi. Để làm tin cho ông C, bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng khống thửa đất cho ông C tại phòng công chứng Bà Rịa. Quá 6 tháng, không phụ đóng tiền lãi, không thấy ông T chuộc lại sổ, bà có liên lạc ông T nhưng ông T trốn tránh, không giải quyết thỏa đáng cho bà. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo, bà đồng ý trả cho ông C 100.000.000 đ và bù đắp thiệt hại cho ông C 50.000.000đ. Đề nghị ông C hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

-Bị đơn ông Bùi Đình C có bản khai như sau:

Do cần tiền làm ăn, bà L có vay của ông số tiền 100.000.000 (một trăm triệu đồng) vào ngày 26/6/2013. Bà L thế chấp cho ông thửa đất số 1784 tờ bản đồ số 23 xã Hòa Long do bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên không làm hợp đồng vay tiền mà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lãi suất thỏa thuận 5%/ tháng. Bà L không có khả năng trả và cứ khất lần. Ngày 04/8/2014, Bà L hỏi vay thêm số tiền 350.000.000 và cam kết trả trong vòng 3 tháng tất cả các khoản tiền. Tuy nhiên đến hạn bà L không trả vốn và lãi. Nhiều lần ông C liên lạc với bà L yêu cầu trả tiền vay và ông trả lại giấy tờ nhưng bà L né tránh. Nay bà L không muốn trả tiền mà còn làm đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Đề nghị bà L phải trả tiền gốc đã vay và tiền lãi cho ông. Cụ thể: Khoản vay 100.000.000đ ngày 26/6/2013 trả lãi 66 tháng x 5%/tháng là 330.000.000. Trả vốn và lãi 430.000.000đ; Khoản vay 350.000.000 ngày 04/8/2014 trả lãi 56 tháng x 5%/tháng là 952.000.000đ. Vốn và lãi là 1.302.000.000đ. Tổng hai khoản yêu cầu bà L trả là 1.732.000.000 (một tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu) đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T có đơn thể hiện như sau: Ông T chuyển nhượng cho bà L thửa đất với giá 150.000.000 đồng. Bà L đưa trước 60.000.000 đồng và còn nợ 90.000.000 đồng. Bà L ra công chứng cho ông Bùi Đình C lấy tiền trả cho ông T. Nay bà L tranh chấp chuyển nhượng với ông Bùi Đình C là vấn đề phát sinh giữa hai người, không có liên quan đến ông T.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã thụ lý vụ án và tiến hành các bước tố tụng đúng quy định. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

-Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thùy L và ông Bùi Đình C vô hiệu, buộc ông C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, buộc bà L trả nợ gốc 100.000.000đ và lãi suất theo quy định cho ông C; về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1]Về tố tụng:

Bà Phạm Thị Thùy L khởi kiện ông Bùi Đình C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tài sản tranh chấp tại thành phố Bà Rịa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thành phố Bà Rịa.

Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]Về nội dung:

-Bà Phạm Thị Thùy L yêu cầu ông Bùi Đình C hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 510,7m^2 thửa số 1784 tờ bản đồ số 23 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa và giao trả lại cho bà L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 585639 do Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp cho bà L vào ngày 25/3/2003. Bà L đồng ý trả cho ông C số nợ 100.000.000 đồng và hỗ trợ thiệt hại cho ông L 50.000.000 đồng. Ông C đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị bà L trả lại cho ông C số tiền 1.732.000.000 đồng.

Xét chứng cứ bà L giao nộp và thừa nhận của ông C, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 510,7m^2 thửa số 1784 tờ bản đồ số 23 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa giữa bà Phạm Thị Thùy L và ông Bùi Đình C là hợp đồng giả cách, che dấu hợp đồng vay tiền giữa bà L và ông C. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hợp đồng vay tiền có hiệu lực. Ông C giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L nên phải có trách nhiệm trả lại cho bà L. Bà L phải có trách nhiệm trả khoản tiền nợ cho ông C.

Bà L và ông C đều thừa nhận khoản tiền vay ngày 26/6/2013 là 100.000.000 đồng. Trong thời gian từ ngày vay cho đến nay, bà L không trả vốn và tiền lãi cho ông C nên cần buộc bà L phải trả cho ông C tiền vốn 100.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 26/6/2013 cho đến ngày xét xử.

Về lãi suất: Ông C và bà L thỏa thuận lãi suất 5%/tháng là cao hơn so với quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự. Do đó chỉ chấp nhận mức cao nhất lãi suất 20%/năm theo quy định tại Điều luật này. Như vậy tiền lãi bà L phải trả cho ông C là 100.000.000 x 20%/năm x 05 năm 9 tháng = 114.540.000 đồng.

Ông C cung cấp giấy vay tiền của bà L đối với ông C vào ngày 04/8/2014 với số nợ 350.000.000 đồng và yêu cầu bà L hoàn trả. Tuy nhiên bà L cung cấp chứng cứ là Giấy ủy quyền thửa đất số 271 tờ bản đồ 31 xã Hòa Long, diện tích 1.757,1m^2 của bà L cho ông C và khai đã cấn trừ nợ cho ông C bằng thửa đất này nên bà L không còn nợ ông C đối với khoản vay 350.000.000 đồng. Ông C không đưa ra được bằng chứng về lý do được bà L ủy quyền thửa đất, trong đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà L và ông C, ông C cũng đã nhắc đến việc cho bà L vay 350.000.000 đồng và bà L phải mất thửa đất. Cho nên việc ông C yêu cầu bà L trả thêm nợ ngoài số tiền vay gốc 100.000.000 đồng nói trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3]Về án phí: Bà Phạm Thị Thùy L được chấp nhận đơn khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông C phải chịu án phí vụ kiện. Đối với nghĩa vụ trả nợ của bà L đối với ông C thì bà L phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 124, 463, 466 của Bộ luật dân sự, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thùy L về việc "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với ông Bùi Đình C

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thùy L và ông Bùi Đình C đối với quyền sử dụng đất 510,7m^2 thửa số 1784 tờ bản đồ số 23 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa.

-Ông Bùi Đình C phải giao trả lại cho bà Phạm Thị Thùy L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 585639 do Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp cho bà L vào ngày 25/3/2003.

-Bà Phạm Thị Thùy L hoàn trả cho ông Bùi Đình C số tiền 214.540.000 (hai trăm mười bốn triệu năm trăm bốn mươi ngàn) đồng. Trong đó nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi 114.540.000 đồng.

-Án phí: Bà Phạm Thị Thùy L phải nộp 10.727.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng bà L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0005552 ngày 30/11/2018 của C cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Bà L còn phải nộp 10.427.000 (Mười triệu bốn trăm hai mươi bảy ngàn) đồng án phí.

Ông Bùi Đình C phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7, 7a, 7b, 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29/3/2019), đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án ND tỉnh BR-VT;
- VKS ND thành phố Bà Rịa;
- C cục THADS TP. Bà Rịa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Thị Hồng Nguyệt