TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C

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

Bản án số: 56 /2024/ DS-ST
Ngày: 18 - 3 - 2024
V/v tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **PHẠM T THÀNH**

2. Ông **HUỲNH VĂN DŨNG**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:* Không có tham gia.

Trong ngày 18 tháng 3 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 748/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1982.
Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Anh **Đào Đình T**, sinh năm 1985
Chị **Nguyễn Thị Thúy H**, sinh năm 1983
Địa chỉ: ấp A, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
(Anh S, anh T có mặt; chị H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện nguyên đơn anh Nguyễn Văn S trình bày: Ngày 17/3/2023, anh với vợ chồng anh T, chị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612, tờ bản đồ 21, diện tích 319,1m^2 tại ấp A, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh T đứng tên, có công chứng,

giá chuyển nhượng 300.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận miệng cho anh T, chị H lưu cư 06 tháng. Hết thời hạn lưu cư anh T, chị H không thực hiện thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp. Anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612. Buộc anh T, chị H giao tài sản cho anh, anh được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản hòa giải, anh S trình bày ngày 17/3/2023 cho vợ chồng anh T, chị H vay 300.000.000đồng, để đảm bảo khoản vay anh T, chị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612 cho anh và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh giữ. Anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612. Anh yêu cầu anh T, chị H trả anh 300.000.000đồng và trả lãi từ ngày 17/3/2023 đến này xét xử.

Tại phiên tòa, anh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612 giữa anh với vợ chồng anh T. Anh yêu cầu anh T, chị H trả anh 300.000.000đồng. Anh trả lại anh T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn anh Đào Đình T tại tờ tự khai trình bày: Khoảng tháng 5/2023 anh có vay của anh S 300.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng. Anh có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 612, thời hạn vay 06 tháng nhưng làm hợp đồng vay. Anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612. Anh trả lại anh S 300.000.000đồng, trả dần mỗi tháng 10.000.000đồng.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy H vắng mặt và không có lời trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612 giữa nguyên đơn với bị đơn. Yêu cầu bị đơn trả 300.000.000đồng tiền vay. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo qui định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại huyện C, tỉnh Tiền Giang nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện C theo qui định tại điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Về sự vắng mặt đương sự: Bị đơn chị Nguyễn Thị Thúy H dù được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt chị.

[1.4]. Sự thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, anh S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612. Anh yêu cầu anh T, chị H trả anh 300.000.000đồng. Xét thấy đây là quyền tự định đoạt của đương sự phù hợp điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa anh S và anh T đều thống nhất hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nhằm đảm bảo khoản vay của anh T, chị H. Nay hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612. Xét thấy, các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612 nhằm che giấu giao dịch dân sự khác là vi phạm điều 124 Bộ luật dân sự nên hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612 bị vô hiệu. Do các đương sự cùng thống nhất hủy bỏ hợp đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Do thửa đất 612 chưa được chuyển giao nên không giải quyết. Hiện tại anh S còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T. Anh cũng đồng ý trả lại nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Đối với hợp đồng vay tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa anh S và anh T đều thống nhất vợ chồng anh T vay của anh S 300.000.000đồng vào ngày 17/3/2023. Lời thừa nhận của anh T là tình tiết không phải chứng minh theo điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với chị H từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay dù nhận được đầy đủ văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn không tham gia hòa giải, xét xử cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đây là chị tự từ bỏ quyền bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình nên có thiệt thòi gì bị đơn tự gánh chịu. Từ đó xác định giữa 02 bên có phát sinh giao dịch dân sự trên thực tế. Tuy nhiên, từ sau khi giao kết giao dịch vay tiền đến nay anh T, chị H không đóng lãi đầy đủ và chưa trả lại số tiền vốn vay mà có hành vi lẫn tránh là vi phạm cam kết của các bên trong giao dịch, gây thiệt hại đến quyền lợi của anh S. Anh T cũng đồng ý trả tiền cho anh S nhưng xin trả dần mỗi tháng 10.000.000đồng, việc này không được anh S đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét. Các bên có quyền thỏa thuận tại giai đoạn

thi hành án. Do đó Hội đồng xét xử buộc anh T, chị H trả cho anh S số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo qui định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Tuy nhiên, anh T, chị H có đơn xin miễn giảm án phí có xác nhận của chính quyền địa phương thuộc hộ cận nghèo nên Hội đồng xét xử miễn án phí phải chịu cho anh chị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/ NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn S.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 612, tờ bản đồ 21, diện tích 319,1m^2 tại ấp A, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang ký kết ngày 17/3/2023 giữa anh Nguyễn Văn S với anh Đào Đình T, chị Nguyễn Thị Thúy H vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn S trả lại anh Đào Đình T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG108337, số vào sổ cấp GCN: CS 09159 do Sở tài nguyên Môi trường cấp ngày 04/8/2022 cho anh Đào Đình T.

1.3. Buộc anh Đào Đình T, chị Nguyễn Thị Thúy H phải trả cho anh Nguyễn Văn S số tiền 300.000.000đồng.

2. Về án phí:

2.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho anh Đào Đình T, chị Nguyễn Thị Thúy H.

2.2. Hoàn lại anh Nguyễn Văn S 300.000 tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0014713 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày anh S có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh T, chị H chậm thi hành đối với khoản tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 các 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.

5. Về thời hạn kháng cáo: Anh S, anh T có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Riêng chị H thời hạn kháng cáo kể từ ngày ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

TRẦN TÚ ANH