TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU PHÚ** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 240/2021/DS-ST
Ngày: 02 - 12 -2021
"V/v hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ – hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cẩm Hường
- *Hội thẩm nhân dân:* Bà Lương Thảo Vy
Ông Nguyễn Hoàng Tuấn

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành – kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2021/TLST-DS, ngày 08 tháng 6 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất – hợp đồng vay tài sản.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 253/2021/QĐST-DS ngày 04/11/2021 và Quyết định hoãn phiên toà số: 221/2021/QĐST-DS ngày 15/11/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Cao Văn S, sinh năm 1967, có mặt;

2. Bà Huỳnh Thị D, sinh năm 1967, có mặt;

Cùng nơi cư trú: Số 216, tổ 08, ấp KĐ, xã KH, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. SĐT: 0389.216.672

Bị đơn:

1. Ông Lê Thành T, sinh năm 1972, có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1973, vắng mặt;

Cùng nơi cư trú: Ấp KĐ, xã KH, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. SĐT: 0915.878.942

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 3 năm 2021 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Cao Văn S và bà Huỳnh Thị D trình bày:

Vào tháng 12/2015 ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà P diện tích 1.000m^2 đất nông nghiệp với giá 70.000.000 đồng, đất toạ lạc tại xã Khánh Hòa, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, đã giao tiền nhưng không giao đất, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến tháng 02/2016 ông, bà tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà P diện tích 500m^2 đất nông nghiệp với giá 35.000.000 đồng, đất toạ lại tại xã Khánh Hòa, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, đã giao tiền nhưng không giao đất, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ông, bà yêu cầu ông T, bà P thực hiện thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất thì ông T trả lời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ngân hàng.

Vào năm 2015, ông bà chưa nhận đất là do khi đó đất ông T đang cho người ta thuê và giấy đang thế chấp vay ngân hàng, đến năm 2016 thì đất đó ông T đang cho người ta cố, giấy cũng đang thế chấp ngân hàng. Ông T nói chờ hết thời gian thuê, thời gian cố rồi lấy giấy đất ra sang tên và nhận đất nên vợ chồng ông bà đồng ý chờ.

Tuy nhiên đến cuối năm 2016 thì đất bị phát mãi nên không T nhận đất và sang tên được. Lúc đó ông bà có liên hệ ông T để đòi tiền nhưng ông T chỉ hứa hẹn, đến năm 2017 thì ông T đề nghị lấy thêm tiền để lấy giấy đất khác trong ngân hàng ra sang tên cho vợ chồng ông bà. Để làm tin ông giao bản chính giấy đất thổ cư cho ông bà giữ và bắt đầu tính lãi đối với số tiền này.

Tại thời điểm này, ông bà đã xác lập lại là hợp đồng vay tiền tổng số tiền 135.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 1,4%/tháng, hợp đồng không thời hạn. Để đảm bảo cho khoản vay 135.000.000 đồng ông T, bà P đã thế chấp cho ông bà Giấy chứng nhận quền sử dụng đất số CH02707 ngày 16/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp cho ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc P, diện tích 2.686,5m^2, đất tọa lạc tại xã Khánh hòa, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Việc nợ tiền chuyển nhượng và tiền vay có lập thành giấy tay ngày 28/8/2017 (AL), do ông T, bà P cùng ký tên. Khi nào ông T, bà P trả đủ tiền thì ông, bà trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà P.

Nhưng từ đó cho đến nay ông T không trả vốn, không đóng lãi, không giao đất nào cho ông bà, dù ông bà đã nhiều lần yêu cầu, chỉ hứa hẹn hốt hụi rồi hứa hẹn chuộc giấy sang tên.

Nay ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.500m^2 giữa ông, bà với ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị Ngọc P vào tháng 12/2015 và tháng 02/2016 là vô hiệu.

- Buộc ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị Ngọc P có trách nhiệm trả lại cho ông, bà số tiền vốn gốc 135.000.000 đồng. Về tiền lãi tính từ ngày 28/8/2017Al, lãi suất thoả thuận là 1,4%/tháng nhưng cũng muốn tạo điều kiện cho ông T, bà P trả nợ nên ông bà chốt tiền lãi là 70.000.000 đồng.

- Ông, bà đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02707 ngày 16/11/2011 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú cấp cho ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc P cho ông T và bà P sau khi ông T, bà P trả tiền cho ông, bà.

Án phí dân sự: giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo bản tự khai ngày 28 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Thành T và bà Nguyễn Thị Ngọc P trình bày:

Ông bà thừa nhận có chuyển nhượng và có vay tiền như ông S, bà D trình bày, việc ông không giao đất, sang tên là do ngoài ý muốn, làm ăn thất bại, con bị bệnh nên mới không đóng lãi trả vốn được.

Do thời gian qua ông S, bà D không cho ông mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không T đi vay ngân hàng nên không có tiền trả cho ông S, bà D.

Khi làm giấy tờ thoả thuận lãi 1,4%/tháng tính từ ngày 28/8/2017Al trên số tiền 135.000.000 đồng là nghĩ rằng có thể lo được nhưng sau đó làm ăn ngày càng thất bại nên vẫn chưa đóng được lần nào.

Nay hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày: đồng ý trả số tiền vốn 135.000.000 đồng, xin xoá lãi và yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

- Tại phiên tòa:

Nguyên đơn: xác định yêu cầu ông T, bà P cùng có nghĩa vụ trả cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), trong đó 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) là tiền vốn, tiền lãi là 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng).

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 và ngày 12/2/2016 thì ông bà xác định hai bên đã thoả thuận chấm dứt chuyển sang thành hợp đồng vay, do đó ông bà không có yêu cầu gì liên quan đến quyền sử dụng đất. Đồng ý giải quyết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Về bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà đồng ý trả lại cho ông T, bà P khi ông T, bà P trả đủ tiền cho ông bà.

Đối với ý kiến của ông T thì ông bà không đồng ý tiền lãi là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), giữ nguyên số tiền yêu cầu vốn lãi 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và về phương thức thanh toán thì ông bà đồng ý tiền vốn 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) trả vào ngày 02/3/2022, không đồng ý phương thức trả tiền lãi.

Bị đơn ông T trình bày: thừa nhận lời trình bày của phía nguyên đơn về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản. Thống nhất đã chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền chuyển nhượng đã

thành tiền vay. Nay ông thừa nhận còn nợ tiền vốn là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) chưa đóng lãi lần nào. Nay ông xin trả lãi là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), tổng cộng vốn lãi là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Về phương thức thanh toán trả tiền vốn 135.000.000 đồng vào ngày 02/3/2022, tiền lãi trả dần 5.000.000 đồng/tháng bắt đầu từ tháng 4/2022. Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xin được nhận lại, không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông T, bà P cùng có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) trong đó tiền vốn 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), tiền lãi 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng). Tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015, ngày 12/2/2016 giữa ông T, bà P và ông S, bà D. Ông S, bà D có nghĩa vụ trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 763000 (số vào sổ: CH02707) ngày 16/11/2011 do UBND huyện Châu Phú cấp cho ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông S, bà D khởi kiện về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản đối với ông T, bà P có địa chỉ cư trú tại huyện Châu Phú nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo qui định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Bà P dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do tại phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà P là phù hợp với qui định pháp luật tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu: do các đương sự không có ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét và nhận định về thời hiệu đối với các quan hệ tranh chấp trong vụ án.

[2] *Về nội dung giải quyết vụ án:*

[2.1] Các bên đương sự đều xác định vào năm 2015 ông S, bà D có nhận chuyển nhượng của ông T, bà P diện tích 1.000m^2 đất nông nghiệp với giá 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Đến năm 2016, ông S bà D tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông T, bà P diện tích 500m^2 đất nông nghiệp với giá 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng); Việc chuyển nhượng cả 02 lần đều có làm giấy tay ngày 06/12/2015; ngày 12/02/2016 và ông S, bà D đã giao đủ tiền cho ông T, bà P, nhưng chưa nhận đất cũng chưa thực hiện việc tách thửa sang tên.

[2.2] Đến năm 2017, do diện tích đất chuyển nhượng đã bị phát mãi không còn nên không T thực hiện việc sang tên tách thửa và lúc này các bên thoả thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và chuyển số tiền chuyển nhượng thành số tiền vay và ông S, bà D cho ông T, bà P vay thêm 30.000.000 đồng (ba mươi triệu

đồng), tổng cộng thành số tiền 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), lãi suất 1,4%/tháng, không có thời hạn vay.

[2.3] Xét thấy về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 và ngày 12/02/2016 giữa ông S, bà D và ông T, bà P thuộc trường hợp hợp đồng không T thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn, cụ thể là diện tích đất chuyển nhượng đã phát mãi không còn để thực hiện hợp đồng. Và nay các bên đều thống nhất chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ theo khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015 Hội đồng xét xử tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 và ngày 12/02/2016 giữa ông S, bà D và ông T, bà P.

[2.4] Sau khi hợp đồng chuyển nhượng chấm dứt thì hai bên đã có sự thoả thuận chuyển hoá số tiền chuyển nhượng thành số tiền vay theo giấy "cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư thửa đất số 9, tờ bản đồ số 5" ngày 28/8Al/2017. Do đó, nghĩa vụ của bên bán là ông T, bà P đối với hợp đồng chuyển nhượng năm 2015, năm 2016 đã chấm dứt và được thay thế bằng nghĩa vụ khác, cụ thể là nghĩa vụ của bên vay trong hợp đồng vay tài sản. Sự thoả thuận chấm dứt nghĩa vụ này phù hợp với Điều 377 Bộ luật dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Nay ông S, bà D căn cứ vào giấy "cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thổ cư thửa đất số 9, tờ bản đồ số 5" ngày 28/8Al/2017 yêu cầu ông T, bà P trả số tiền vốn vay 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) có chữ ký của ông T, bà P. Và nay ông T, bà P cũng thừa nhận còn nợ và đồng ý trả số tiền 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng). Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, bà D, buộc ông T bà P cùng có nghĩa vụ liên đới trả số tiền vốn vay 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

[2.6] Về tiền lãi: Hội đồng xét xử nhận thấy lãi suất hai bên thoả thuận là 1,4%/tháng (16,8%/năm), đối chiếu với khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 (20%/năm) là không vượt quá mức lãi suất luật quy định nên được Hội đồng xét xử công nhận mức lãi suất thoả thuận. Trong suốt thời gian vừa qua ông T, bà P không trả lãi cho ông S bà D.

[2.7] Tại phiên toà, ông S bà Thể yêu cầu số tiền lãi là 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng), ông T xin tiền lãi là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Xét thấy số tiền lãi tính theo mức lãi suất 1,4%/tháng tính từ ngày 28/8Al/2017 cho đến ngày xét xử, cụ thể: 1,4%/tháng x 135.000.000 đồng x 04 năm 1 tháng 23 ngày = 94.059.000 đồng. Như vậy số tiền lãi ông S, bà D yêu cầu thấp hơn số tiền lãi tính theo mức lãi suất thoả thuận, điều này có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Tổng số tiền ông T, bà P cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông S, bà D là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

[2.9] Về phương thức thanh toán: Tuy ông T và ông S, bà D thoả thuận thống nhất được về phương thức thanh toán đối với số tiền vốn vay là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng) tuy nhiên do bà P vắng mặt tại phiên toà

không T ghi nhận được ý kiến do đó Hội đồng xét xử không công nhận phương thức thanh toán. Về thời gian thanh toán và phương thức thanh toán sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

[2.10] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng: Ông S, bà D không phải là cá nhân, tổ chức được nhà nước cho phép nhận thế chấp, cầm cố tài sản (không có đăng ký kinh doanh). Đồng thời, việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền để vào sổ địa chính. Do đó, ông S, bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 763000 (số vào sổ: CH02707) ngày 16/11/2011 do UBND huyện Châu Phú cấp cho ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc P.

[2.11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông S, bà D được chấp nhận do đó ông bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông bà tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T, bà P có gửi đơn xin miễn án phí có xác nhận của UBND xã KH về hoàn cảnh khó khăn tuy nhiên hiện ông T bà P vẫn còn tài sản là quyền sử dụng đất 2686,5m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 763000 (số vào sổ: CH02707) ngày 16/11/2011 do UBND huyện Châu Phú cấp cho ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc P.

Do đó căn cứ vào Điều 13 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử không chấp nhận miễn, giảm án phí cho ông T, bà P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 377, Điều 422, Điều 463, Điều 466, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Khoản 5 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 13 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn S, bà Huỳnh Thị D.

Buộc ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc P cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Cao Văn S, bà Huỳnh Thị D số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), trong đó vốn vay 135.000.000đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), tiền lãi 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng).

Về thời gian thanh toán và phương thức thanh toán sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

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.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2015 và ngày 12/02/2016 giữa ông S, bà D và ông T, bà P.

Ông Cao Văn S, bà Huỳnh Thị D có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 763000 (số vào sổ: CH02707) ngày 16/11/2011 do UBND huyện Châu Phú cấp cho ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc P.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Thành T, bà Nguyễn Thị Ngọc P phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Cao Văn S, bà Huỳnh Thị D số tiền 3.675.000 đồng (ba triệu, sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003183 ngày 08/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông Cao Văn S, bà Huỳnh Thị D, ông Lê Thành T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Thị Ngọc P được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án 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 thoả 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú;
- Lưu; hồ sơ vụ án, văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Cẩm Hường