TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HT
TỈNH TN

Bản án số: 53/2018/DS -ST
Ngày: 17-10-2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản".

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 HT, TỈNH TN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Tấn Nhàn.**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lê Ngọc Trầm**.

2. Ông **Đỗ Thành Ngọc**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Vân** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện HT, tỉnh TN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HT, tỉnh TN *tham gia phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Huỳnh Như** - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HT, tỉnh TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 324/2017/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2018/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2018/QĐST-DS ngày 12/10/2018, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Bà **NTC**, sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 07, ấp LK, xã LTN, huyện HT, tỉnh TN

*** Bị đơn**:

1- Bà **NTN**, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

2- Anh **NHT**, sinh năm 1997 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng dịa chỉ: Số 20/2B, ấp LK, xã LTN, huyện HT, tỉnh TN

* ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*****:** Anh **BVB**, sinh năm 1986 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 7, ấp LK, xã LTN, huyện HT, tỉnh TN

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Theo đơn khởi kiện ngày 01/11/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà NTC trình bày*:**

Bà và bà NTN có mối quan hệ bạn bè, bà N là mẹ ruột của anh NHT, giữa bà và bà N, anh T không có họ hàng gì. Trước đây, bà N, anh T có vay tiền của bà nhiều lần, cụ thể như sau: Ngày 15/02/2017, vay số tiền 25.000.000 đồng; Ngày 01/4/2017 vay 5.000.000 đồng; Ngày 15/4/2017 vay 5.000.000 đồng; Ngày 01/5/2017 vay 10.000.000 đồng và ngày 15/5/2017 vay 5.000.000 đồng, tổng số tiền bà N, anh T vay của bà là 50.000.000 đồng. Khi vay tiền, bà N, anh T đều làm giấy nhận nợ cho bà, thời hạn trả tiền vay là 30 ngày và có thỏa thuận lãi suất miệng nhưng đến nay bà N, anh T chưa trả tiền nợ gốc và tiền lãi khoản nào.

Do không có khả năng trả nợ nên ngày 20/8/2017, bà N chuyển nhượng cho anh BVB (con ruột của bà C) 01 phần đất có diện tích ngang 05m x dài 12m, tọa lạc tại địa chỉ số 20/2B, ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, huyện HT, tỉnh TN nhưng trên thực tế là bà N chuyển nhượng đất cho bà, không phải chuyển nhượng cho anh B. Hai bên có lập "Giấy sang nhượng nhà đất", thỏa thuận giá trị phần đất sang nhượng là 75.000.000 đồng và cùng ngày bà tiếp tục đưa cho bà N số tiền 14.800.000 đồng, hai bên thỏa thuận bà sẽ giao số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho bà N sau khi hoàn tất thủ tục sang tên nhưng bà N, anh T không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/11/2017, bà yêu cầu bà N, anh T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 nhưng nay bà yêu cầu hủy giấy sang nhượng nhà đất này, đồng thời bà yêu cầu bà N, anh T cùng có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 25.000.000 đồng, yêu cầu bà N trả cho bà số tiền 39.800.000 đồng và tính tiền lãi theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, do tất cả các khoản vay có thời gian khác nhau nên bà yêu cầu tính tiền lãi của các khoản vay vào ngày 15/5/2017 đến nay.

Mặt khác, bà N có thế chấp cho bà 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất sang nhượng nêu trên do bà N đứng tên. Khi nào bà N, anh T trả xong số tiền vay và tiền lãi thì bà đồng ý trả lại cho bà N, anh T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng nêu trên. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu gì khác.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/9/2018, bị đơn anh NHT trình bày:

Bà NTN là mẹ ruột của anh. Anh thừa nhận toàn bộ lời trình bày của bà C, anh và bà N có vay của bà C số tiền 25.000.000 đồng ngày 15/02/2017, bà N vay của bà C số tiền 39.800.000 đồng. Nay bà C yêu cầu hủy giấy sang nhượng nhà đất lập ngày 20/8/2017, yêu cầu bà N và anh cùng có trách nhiệm trả cho bà số tiền 25.000.000 đồng, yêu cầu bà N trả số tiền 39.800.000 đồng và tính tiền lãi từ ngày 15/5/2017 cho đến nay thì anh đồng ý, anh không có ý kiến gì.

Bị đơn bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà N không đến Toà án để làm việc, dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải và dự phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh BVB trình bày:

Bà C là mẹ ruột của anh, anh thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà C, tuy nhiên, khi bà N nợ tiền bà C thì có ý định chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà C, tuy nhiên, khi lập "Giấy sang nhượng nhà đất" thì bà C yêu cầu bà N chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh. Việc lập "Giấy sang nhượng nhà đất" là giữa bà C và bà N, anh hoàn toàn không biết. Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017 thì anh đồng ý, không có ý kiến gì.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HT:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thấy rằng:

Căn cứ theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 20/8/2017 có nội dung: "Tôi NTN có sang nhượng cho cháu BVB nhà đất chiều ngang 05m, chiều dài 12m..." thì đây là giấy sang nhượng đất giữa bà N với anh B, trong giấy không thể hiện sang nhượng cho bà C nhưng thực tế là chuyển nhượng cho bà C, vì anh B là con của bà C, hợp đồng là giấy viết tay không có công chứng, chứng thực. Như vậy, xét về hình thức là chưa bảo đảm về mặt hình thức theo quy định tại các Điều 119. 219, 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

Bà C yêu cầu bà N, anh T trả 25.000.000 đồng, bà N trả 39.800.000 đồng và cung cấp các biên nhận viết tay do bà N và anh T ký tên. Giấy nhận tiền không thể hiện lãi suất và thời hạn trả tiền là 30 ngày, kể từ ngày vay cho đến nay bà N, anh T không trả tiền cho bà C là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Bà C cho vay thì bà N, anh T có thế chấp cho bà C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên của phần đất nêu trên. Như vậy, đối với yêu cầu của bà C buộc anh T, bà N có nghĩa vụ trả cho bà C 25.000.000 đồng, bà N có nghĩa vụ trả cho bà C 39.800.000 đồng là có căn cứ chấp nhận và bà C có nghĩa vụ trả lại cho bà N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên của phần đất nêu trên. Bà C yêu cầu tính tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 20/8/2017 cho đến nay là có căn cứ chấp nhận.

Do đó, căn cứ vào các Điều 119, 219, 502, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C buộc anh T, bà N có nghĩa vụ trả cho bà C 25.000.000 đồng, bà N có nghĩa vụ trả cho bà C 39.800.000 đồng, tính lãi suất theo quy định của pháp luật, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017, bà C có nghĩa vụ trả lại cho bà N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đứng tên của phần đất sang nhượng nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định. Tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Bà NTN, anh NHT đăng ký hộ khẩu thường trú và hiện đang cư trú tại địa chỉ số 20/2B, ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, huyện HT, tỉnh TN nên Tòa án nhân dân huyện HT thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017 và yêu cầu bà N, anh T cùng có nghĩa vụ trả số tiền 25.000.000 đồng, yêu cầu bà N trả số tiền 39.800.000 đồng, cho nên đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thu thập chứng cứ cho đến khi xét xử, bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, anh T và anh BVB có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà N, anh T, anh B theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và anh B:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C, anh T và anh B thống nhất thừa nhận toàn bộ nội dung trong "Giấy sang nhượng nhà đất" ngày 20/8/2017. Có cơ sở khẳng định, phần đất các bên chuyển nhượng có diện tích 60 m^2, có giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng, cấn trừ số tiền bà N đã vay của bà C là 50.000.000 đồng, bà C tiếp tục đưa cho bà N số tiền 14.800.000 đồng, số tiền còn lại 10.200.000 đồng thì các bên thỏa thuận đến khi hoàn tất thủ tục sang nhượng thì bà C sẽ giao cho bà N, do đó, đây là các tình tiết sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.1.1] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Hợp đồng thể hiện dưới hình thức "Giấy sang nhượng nhà đất" là văn bản viết tay không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.1.2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C, thấy rằng: Anh B trình bày, việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giữa bà C và bà N, anh không có liên quan gì. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 không có công chứng, chứng thực đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 119, Điều 129, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng này vô hiệu. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/8/2017.

[4.1.3] Giải quyết hậu quả các hợp đồng vô hiệu: Vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2017 vô hiệu, do đó theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch này không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cho nên bà N, anh T phải có trách nhiệm trả cho bà C các khoản tiền đã vay.

[4.2] Hợp đồng vay tài sản

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà C, anh T thống nhất số tiền bà N và anh T vay của bà C là 25.000.000 đồng như giấy nhận tiền ngày 15/02/2017 và bà N có vay riêng của bà C tổng số tiền 39.800.000 đồng theo các giấy nhận nợ ngày ngày 01/4/2017, ngày 15/4/2017, ngày 01/5/2017, ngày 15/5/2017. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc vay tiền giữa bà C và bà N, anh T là có thật.

Xét yêu cầu tính tiền lãi của tổng số tiền vay 64.800.000 đồng từ ngày 15/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 0,75%/tháng của bà C thấy rằng: Theo các giấy vay tiền do nguyên đơn cung cấp thì các bên không thỏa thuận lãi suất, các khoản vay ở những thời điểm khác nhau nhưng tại phiên tòa bà C yêu cầu tính tiền lãi từ ngày 20/8/2017 (Ngày bà C giao tiền khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Mức lãi suất bà C yêu cầu là 0,75%/tháng tương đương với 9%/năm là mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định, phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có căn cứ chấp nhận và tiền lãi từ ngày 20/8/2017 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm ngày 17/10/2018 là 13 tháng 27 ngày.

Buộc bà N, anh T có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền nợ gốc là 25.000.000 đồng, nợ lãi là 13 tháng 27 ngày x 0.75%/tháng x 25.000.000 đồng = 2.606.000 đồng, tổng cộng là 27.606.000 đồng.

Buộc bà N có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền nợ gốc là 39.800.000 đồng, nợ lãi là 13 tháng 27 ngày x 0.75%/tháng x 39.800.000 đồng = 4.149.000 đồng, tổng cộng là 43.949.000 đồng.

Bà C thừa nhận có giữ của bà N 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06014 QSDĐ/1369/XN-UB ngày 28/4/2004, hai bên không có làm giấy tờ, xét thấy việc bà C giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N là không có căn cứ pháp luật nên cần buộc bà C trả lại cho bà N.

[5] Tại đơn khởi kiện bà C yêu cầu bà N, anh T trả lại cho bà tiền vay là 65.910.000 đồng, trong đó tiền nợ vé số là 1.110.000 đồng, nhưng ngày 27/11/2017 bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số nợ tiền vé số nên đình chỉ giải quyết đối vối yêu cầu này là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm.

Bà N, anh T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 119; Điều 129; Điều 131; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng nhà đất ngày 20/8/2017" đối với phần đất có diện tích 60 m^2 tọa lạc ấp Long Khương, xã Long Thành Nam, huyện HT, tỉnh TN giữa anh BVB với bà NTN là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NTC đối với bà NTN, anh NHT về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

- Buộc bà NTN, anh NHT có nghĩa vụ trả cho bà NTC số tiền 27.606.000 đồng (Hai mươi bảy triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng).

- Buộc bà NTN có nghĩa vụ trả cho bà NTC số tiền 43.949.000 đồng (Bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi chín đồng).

- Buộc bà NTC trả lại cho NTN 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06014 QSDĐ/1369/XN-UB ngày 28/4/2004 do bà NTN đứng tên.

Kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà N, anh T không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà N, anh T còn phải trả cho bà C số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự 2015.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà NTC đối với bà NTN, anh NHT với số tiền 1.110.000 đồng (Một triệu một trăm mười nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Bà NTN, anh NHT phải chịu: 1.380.000 đồng (Một triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà NTN phải chịu 2.197.500 đồng (Hai triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà NTN phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về việc "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

- Hoàn trả cho bà NTC 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004684 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT, tỉnh TN.

Bà NTC có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh TN trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà NTN, anh NHT, anh BVB có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh TN trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trong trường hợp 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 thoả 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh TN;
- VKSND huyện HT;
- CCTHADS huyện HT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

Lâm Tấn Nhàn