

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ NGÃ NĂM
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 63/2023/DS-ST.

Ngày: 23-6-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp
đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ NGÃ NĂM - TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trúc Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tân

Bà Trần Thị Mỹ Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thuận Phát, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Niềm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 23 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 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 99/2023/QĐXXST – DS ngày 11/5/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà Lê Thị G (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Văn C trình bày:

Ngày 26/7/2015 ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị G có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất có diện tích 03 công tằm cấy đất ruộng, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá 01 công tằm cấy là 58.000.000 đồng. Tổng cộng 03 công là 174.000.000 đồng. Việc giao kết có làm tờ sang nhượng đất viết tay đề ngày 26/7/2015 và bà G có ký tên vào tờ giấy chuyển nhượng, ông C đã giao đủ tiền cho bà G.

Đến ngày 09/10/2015 bà G có chuyển nhượng cho ông C thêm 01 công tằm cấy đất ruộng tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá 58.000.000 đồng có làm giấy tay đề ngày 09/10/2015 bà G có ký tên và ông C đã giao đủ tiền cho bà G. Tổng cộng ông C đã nhận chuyển nhượng của bà G 04 công tằm cấy đất ruộng với số tiền tổng cộng là 232.000.000 đồng.

Sau đó khi viết giấy tay chuyển nhượng ông C được bà G giao đất để canh tác, bà G cũng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Tuy nhiên, sau đó bà G đến mượn lại giấy chứng nhận do nói rằng mượn lại đi đính chính lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, ông C tin tưởng nên đưa cho bà G. Sau đó ông C thấy đã lâu bà G không đưa lại để ông C đi làm thủ tục sang tên, ông C có đến gặp bà G hỏi nhưng bà G cứ hứa hẹn cho qua lẹ.

Đến năm 2020 bà G đã đem giấy chứng nhận phần đất đã bán cho ông C đi thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền và hiện nay các phần đất đang bị Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ngã Năm kê biên và đem bán đấu giá. Sau đó ông có liên hệ với bà G đòi lại tiền chuyển nhượng đất là 232.000.000 đồng nhưng bà G cứ trốn tránh và không đồng ý trả lại tiền cho ông C.

Ngoài ra vào ngày 21/10/2017 âm lịch nhằm ngày 08/12/2017 dương lịch ông C cho bà G vay số tiền 20.000.000 đồng với mức lãi suất 5%/tháng, mục đích vay là để tiêu sài cá nhân. Việc vay tiền có làm biên nhận do bà G viết giấy tay và ký tên. Bà G hứa là vài tháng sau đóng lãi và trả tiền vay gốc cho ông C. Tuy nhiên, từ khi vay tiền thì bà G vẫn không đóng lãi và trả tiền vốn gốc cho ông C.

Tại phiên tòa ông Huỳnh Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Lê Thị G trả cho ông C số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 232.000.000 đồng

Buộc bà Lê Thị G trả cho ông C số tiền vay là 20.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 08/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1,66%/tháng (05 năm 06 tháng 13 ngày) với số tiền lãi là 22.055.867 đồng.

2/ *Đối với bị đơn bà Lê Thị G*: bị đơn bà Lê Thị G từ khi tòa án thụ lý đến nay dù đã được thông báo các văn bản tố tụng, triệu tập hợp cho bị đơn về nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không tham gia việc

tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như không tham gia phiên tòa hôm nay nên không có ý kiến trình bày.

3/ Tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Nguyên đơn và bị đơn có mặt đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn C: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2015 và ngày 9/10/2015 giữa ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị G là vô hiệu

Bà Lê Thị G có nghĩa vụ trả số tiền chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn C 232.000.000 đồng

Buộc bà Lê Thị G trả số tiền vay vốn gốc 20.000.000 đồng và tiền lãi 22.055.867 đồng. Tổng cộng là 42.055.867 đồng cho ông Huỳnh Văn C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền vay, đồng thời bị đơn có địa chỉ xã V, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: bị đơn bà Lê Thị G đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt phiên tòa lần thứ hai không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 26/7/2015 và ngày 09/10/2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn C thỏa thuận là bà Lê Thị G chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn C tổng cộng 04 công tằm cấy đất ruộng với giá mỗi công 58.000.000 đồng, tổng cộng số tiền chuyển nhượng là 232.000.000 đồng.

Theo văn bản ghi ngày 09/10/2015 có chữ ký của bà G cũng thể hiện bà G đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và nguyên đơn ông C cũng nhận đất canh tác. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai bên chỉ viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương cũng như chưa thực hiện công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 định: *“Hợp đồng chuyển nhượng tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”*.

Ông C từ khi nhận chuyển nhượng phần đất của bà G chưa thực hiện các thủ tục chuyển quyền sở hữu theo quy định của pháp luật, mặt khác ông C chỉ sử dụng đất chuyển nhượng của bà G đến đầu năm 2023 thì các phần đất trên đã bị Chi cục thi hành án dân sự kê biên bán đấu giá. Do đó ông cũng không còn sử dụng phần đất này mà giao lại cho Cơ quan thi hành án kê biên phát mãi để thi thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng của bà G.

Vì vậy, ông C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà G vô hiệu và yêu cầu bà G phải trả số tiền chuyển nhượng cho ông C là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà G vô hiệu do đó, căn cứ tại Điều 131 Bộ luật dân sự, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên có nghĩa giao trả cho những gì đã nhận, cụ thể bà G có nghĩa vụ trả lại số tiền chuyển nhượng 04 công tằm cấy đất ruộng cho nguyên đơn tổng cộng 232.000.000 đồng, ông C có nghĩa vụ trả lại các thửa đất chuyển nhượng cho bà G, tuy nhiên các thửa đất nêu trên ông C không còn sử dụng nên không đặt ra nghĩa vụ buộc ông C giao trả đất cho bà G.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên, xét thấy yêu cầu của ông C là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra xem xét.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị G trả cho ông số tiền vay gốc là 20.000.000 đồng và trả cho ông tiền lãi suất từ ngày 08/12/2017 đến ngày khởi kiện là 22.055.867 đồng. Tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi là 42.055.867 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại biên nhận ngày 21/10/2017 âm lịch thể hiện bà Lê Thị G có vay của ông Huỳnh Văn C số tiền 20.000.000 đồng với mức lãi suất 5%/tháng, mục đích vay là để tiêu xài cá nhân, bà G phải đóng lãi hàng tháng bằng 1.000.000 đồng. Tuy nhiên bà G không thực hiện như cam kết.

Nhận thấy, việc các bên thỏa thuận hợp đồng vay tiền trên cơ sở tự nguyện, phía bên cho vay đã thực hiện giao đủ số tiền theo thỏa thuận cho bên vay, tuy nhiên từ khi nhận tiền vay đến nay bị đơn Gân không thực hiện trả lãi và vốn gốc như thỏa thuận nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền vay vốn gốc 20.000.000 đồng cho nguyên đơn Cung là có cơ sở theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự.

Đối với lãi suất theo thỏa thuận trong biên nhận vay tiền 5% /tháng và biên nhận vay tiền không thể hiện thời hạn trả nợ nên xác định đây là hợp đồng vay không kỳ hạn, có lãi suất. Nhận thấy, việc thỏa thuận lãi suất trên của các đương sự đã vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nên nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật là 1,66% / tháng là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

Do từ khi vay số tiền gốc theo biên nhận vay tiền ngày 08/12/2017 đến nay bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ trả lãi cho nguyên đơn được số tiền nào, vì vậy nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất từ ngày 08/12/2017 đến ngày xét xử (ngày 21/6/2023) là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS. Cụ thể như sau:

Ngày 08/12/2017 đến ngày 21/6/2023 số tiền lãi phải trả là: 20.000.000 đồng x 05 năm 6 tháng 13 ngày x 1,66%/ tháng = 22.055.867 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền vay nợ gốc và lãi bà Lê Thị G phải trả cho ông Huỳnh Văn C là 42.055.867 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2015 và ngày 9/10/2015 giữa ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị G là vô hiệu

Bà Lê Thị G có nghĩa vụ trả số tiền chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn C 232.000.000 đồng

Buộc bà Lê Thị G trả số tiền vay vốn gốc 20.000.000 đồng và tiền lãi 22.055.867 đồng. Tổng cộng là 42.055.867 đồng cho ông Huỳnh Văn C.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp số tiền này nên phía bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn 700.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí là 2.403.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26; khoản 3, điều 27 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.

[5] Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm tại phiên tòa là hoàn toàn có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 131, 466, 468, 469, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 167 luật đất đai năm 2013

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 3, điều 27 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.

*** Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn C về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2015 và ngày 9/10/2015 giữa ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị G là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị G trả cho ông Huỳnh Văn C số tiền chuyển nhượng đất tổng cộng 232.000.000 đồng.

Buộc bà Lê Thị G trả cho ông Huỳnh Văn C số tiền vay vốn gốc 20.000.000 đồng và tiền lãi 22.055.867 đồng. Tổng cộng 42.055.867 đồng.

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 trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị G phải chịu là 700.000 đồng. Bà G có trách nhiệm trả cho ông C số tiền 700.000 đồng.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị G phải chịu là 2.403.000 đồng

4/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 được sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Trúc Phương