

Bản án số: 189/2020/DS-ST

Ngày: 06/11/2020

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 HUYỆN THỚI LAI – THÀNH PHỐ CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thanh Trúc

- *Hội thẩm Nhân dân:* 1. Ông Lê Hoàng Long

2. Ông Nguyễn Hữu Khanh

- *Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Nguyễn Phúc Hưng - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Lai:* Ông Bùi Văn Lư – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 11 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 109/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:* Anh **Nguyễn Thế H, sinh năm 1982

Thường trú: Thôn Xuân Tân, xã Xuân Sơn, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tạm trú: ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thanh L**, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, TP. Cần Thơ.

Theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2020.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Văn C – Văn phòng luật sư Năm C thuộc Đoàn luật sư TP. Cần Thơ.

Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Thế Hiếu trình bày:

Vào ngày 26/5/2015 tại Văn phòng công chứng Miền Tây, bà Nguyễn Thị Đ đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông diện tích 6500m² thuộc thửa 1218, tờ bản đồ số 09, đất lúa tọa lạc tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B670614 ngày 20/10/1992 do UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị Đ) với giá 170.000.000 đồng. Ngày 20/3/2016, bà Nguyễn Thị Đ tự viết tờ cam kết có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông, có nhận số tiền 250.000.000 đồng, hứa sau năm ngày sẽ trả cho ông 170.000.000 đồng nhưng từ đó đến nay bà Đ không thực hiện và cũng không giao đất. Nay ông yêu cầu bà Đ phải giao đất cho ông theo thỏa thuận đã ký là hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 (được công chứng tại Văn phòng công chứng Miền Tây) cho ông diện tích 6500m² thuộc thửa 1218, tờ bản đồ số 09, đất lúa tọa lạc tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B670614 ngày 20/10/1992 do UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị Đ).

Theo các lời khai tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vào năm 2015, con bà là Nguyễn Thị H có dẫn vợ chồng chú Nguyễn Thế H đến nói với bà do cần tiền làm ăn nên kêu bà đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng chú Nguyễn Thế H để vay tiền. Bà không biết chữ nên không biết ký tên và bà không có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng nào cả. Chỉ có một lần chú H kêu bà lặn tay tại Cần Thơ. Chỗ đó chỗ nào bà không nhớ. Thời điểm đó vào lúc nào bà cũng không nhớ. Lặn tay trong giấy gì bà cũng không biết vì bà không biết chữ. Sau này

bà mới nghe con bà là Nguyễn Thị H vay số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) của vợ chồng chú Nguyễn Thế H. Bà không có chứng kiến việc con gái bà nhận tiền từ chú H. Lúc đó tin tưởng con gái bà nên bà đồng ý lẫn tay, còn lẫn tay vào giấy gì thì bà không biết. Chứ bà không biết chữ nên bà không ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng nào cả. Vì vậy trước yêu cầu giao đất của chú H bà không đồng ý. Bà đề nghị chú H giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà đi vay Ngân hàng lấy tiền trả tiền mượn nợ của con gái bà Nguyễn Thị H cho chú H.

Theo các lời khai tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:

Vào khoảng tháng 4 năm 2015 (âm lịch) chị có hỏi vay số tiền 170.000.000 đồng của anh Nguyễn Thế H, với tiền lãi 8.000.000 đồng/tháng, chị đã đóng lãi được 6 tháng (tháng 10/2015). Từ đó đến nay, chị không có khả năng đóng lãi và cũng không trả được vốn gốc. Khi thỏa thuận vay thì hai bên có ra văn phòng công chứng, khi đó có mẹ chị là bà Nguyễn Thị Đ đi theo và lẫn tay vào hợp đồng, để bảo đảm việc vay nợ thì chị và bà Đ có giao cho anh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính (do bà Đ đứng tên) nhưng không hề biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi nhận số tiền 170.000.000 đồng từ anh H là chị trực tiếp nhận và là người đóng lãi. Nay chị yêu cầu trả dần số tiền 170.000.000 đồng cho anh H trong thời gian 02 năm, còn đất đai là của mẹ chị, chị không đồng ý giao đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trả lại số tiền 170.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi 1,5%/tháng từ 26/8/2015 đến nay. Thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào ngày 26/5/2015 với phía bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đã vi phạm thời gian giải quyết vụ án.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi

bị đơn và người liên quan trả lại số tiền 170.000.000 đồng, về yêu cầu tính lãi là 1,5%/tháng thì nên điều chỉnh cho phù hợp.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26; 35; 39; 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử vắng mặt các đương sự trên.

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

[3.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Thế H đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị H trả lại số tiền vay 170.000.000 đồng và đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 tại Văn phòng công chứng Miền Tây thuộc thửa 1218, diện tích 6.500m², tờ bản đồ số 09, đất lúa tọa lạc tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B670614 ngày 20/10/1992 do UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị Đồng). Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/9/2020, bà Đ cho rằng do chị H cần tiền làm ăn nên bà đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H và anh H để vay tiền, bà không biết chữ nên những chữ ký của bà trong hợp đồng tín dụng và tờ cam kết do anh H cung cấp đều không phải do bà viết. Chị H thì thừa nhận việc vay 170.000.000 đồng của anh H và chị đã đưa bà Đ đến văn phòng công chứng để lăn tay vào hợp đồng, để bảo đảm việc vay nợ thì chị và bà Đ có giao cho anh H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính (do bà Đ đứng tên) nhưng không hề biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Qua lời khai của bà Đ và chị H, Hội đồng xét xử xét thấy, tuy bà Đ không thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 nhưng qua lời khai của chị H thì các bên đã từng đến văn phòng công chứng để giao dịch vay tiền, hơn nữa, bà Đ cũng biết rõ khi bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1218 do bà đứng tên cho anh H là bảo đảm cho việc vay tiền, do đó, những ý kiến bà Đ nại ra là không

có căn cứ xem xét. Anh H yêu cầu bà Đ, chị H cùng trả số tiền 170.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 tại Văn phòng công chứng Miền Tây thuộc thửa 1218, diện tích 6.500m², tờ bản đồ số 09, đất lúa tọa lạc tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B670614 ngày 20/10/1992 do UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị Đồng). Các bên đều thống nhất thừa nhận giao dịch này nhằm bảo đảm thực hiện cho hợp đồng vay tài sản nên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên là giao dịch dân sự giả tạo và vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2005.

[3.3] Đối với yêu cầu tính lãi, anh H yêu cầu tính lãi với mức lãi suất là 1,5%/tháng từ ngày 26/8/2015 đến nay trên số tiền 170.000.000 đồng. Chị H yêu cầu trả dần số tiền vốn gốc 170.000.000 đồng và cho rằng đã đóng lãi cho anh H được 06 tháng (8.000.000đồng/tháng) nhưng anh H chỉ thừa nhận chị H đóng lãi được 02 tháng và không đồng ý yêu cầu xin trả dần của phía chị H. Hội đồng xét xử nhận thấy, bên vay đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bên cho vay yêu cầu tính lãi là phù hợp quy định tại Điều 474 Bộ luật dân sự 2005, ngoài ra, việc hai bên giao tiền lãi không làm biên nhận, phía chị H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc chị đã đóng lại cho anh H được 06 tháng, yêu cầu xin trả dần của chị H không được anh H chấp nhận nên yêu cầu tính lãi của anh H từ ngày 26/8/2015 là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, thời điểm hai bên giao kết hợp đồng là năm 2015, nên cần áp dụng quy định tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự 2005 thì mức lãi suất 1,5%/tháng là không phù hợp, cần điều chỉnh lại là 1%/tháng: 170.000.000 đồng x 1%/tháng x 62 tháng = 105.400.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị H phải chịu 7.000.000 đồng. Chi phí này phía anh Nguyễn Thế H đã nộp tạm ứng nên bà Đ và chị H có nghĩa vụ hoàn trả 7.000.000 đồng cho anh H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị H phải chịu 13.770.000 đồng. Ông Nguyễn Thế H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: - Điều 129, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2015 giữa anh Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị Đ được lập tại Văn phòng công chứng Miền Tây đối với thửa 1218, diện tích 6.500m², tờ bản đồ số 09, đất lúa tọa lạc tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B670614 ngày 20/10/1992 do UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị Đ).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị H trả cho anh Nguyễn Thế H số tiền 275.400.000 đồng (trong đó, vốn gốc 170.000.000 đồng và tiền lãi là 105.400.000 đồng). Đồng thời, anh Nguyễn Thế H có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B670614 (số vào sổ 000034) do UBND huyện Ô Môn (cũ) cấp ngày 20/10/1992 tại thửa 1218, diện tích 6.500m², tờ bản đồ số 09, đất lúa tọa lạc tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Thị Đ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị H phải chịu 7.000.000 đồng. Chi phí này phía anh Nguyễn Thế H đã nộp tạm ứng nên bà Đ và chị H có nghĩa vụ hoàn trả 7.000.000 đồng cho anh H.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị H phải chịu 13.770.000 đồng. Ông Nguyễn Thế H được nhận lại 11.100.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002697 ngày 18/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai.

Trường hợp bản án, 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 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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TPCT;
- VKS huyện;
- THA huyện;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Trúc