

Bản án số: 367/2024/ DS-ST

Ngày: 29 - 11 - 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 T ANH**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **ĐỖ DUY HÙNG**

2. Bà **LÊ THỊ LAN**

- 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 29 tháng 11 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: 531/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 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: 369A/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Hồ Thị Cẩm T**, sinh năm 1986

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền: Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1977

Địa chỉ: phường A, thành phố B, tỉnh Tiền Giang

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Hữu T**, sinh năm 1978

Địa chỉ: tổ 15, ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện nguyên đơn chị Hồ Thị Cẩm T trình bày:* Ngày 08/3/2021 chị T có cho anh T1 vay 120.000.000đồng, lãi suất 2%/ tháng, không làm hợp đồng vay tiền, khi nào cần lấy tiền sẽ báo trước 01 tháng. Tuy nhiên để đảm bảo khoản vay anh T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 704, tờ bản đồ 17, diện tích 144,3m² tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị T. Anh T1 đã

giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T và chị T đã thực hiện thủ tục sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T. Từ ngày vay đến nay anh T1 chưa đóng lãi cũng như trả vốn cho chị T. Nay chị T yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 704, tờ bản đồ 17, diện tích 144,3m² tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã ký kết với anh T1. Chị T sẽ sang tên chuyển quyền đất lại cho anh T1. Chị T yêu cầu anh T trả 120.000.000đồng tiền vốn và tiền lãi từ ngày vay đến nay, lãi suất 1,66%/ tháng. Vốn lãi trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, chị H là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 704 giữa anh chị T với anh T1. Yêu cầu anh T1 trả cho chị T 120.000.000đồng tiền vốn và 50.000.000 đồng tiền lãi làm một lần.

- Bị đơn Nguyễn Hữu T1 tại tờ tự khai và tại phiên tòa trình bày: Anh thừa nhận có vay tiền và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chị T trình bày. Tuy nhiên, thời gian vay là 02 năm không phải vài tháng, về lãi suất mỗi tháng 9.000.000đồng, anh đã trả được 01 tháng tiền lãi. Nay anh đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Anh đồng ý trả chị T 120.000.000 đồng tiền vốn và 50.000.000 đồng tiền lãi, trả mỗi tháng 5.000.000đồng.

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 huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 704, tờ bản đồ 17, diện tích 144,3m² tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa nguyên đơn với bị đơn. Yêu cầu bị đơn trả 120.000.000đồng tiền vốn vay và lãi phát sinh. 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]. Sự thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, chị H là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 704 giữa anh chị T với anh T1. Yêu cầu anh T1 trả cho chị T 120.000.000đồng tiền vốn và 50.000.000 đồng tiền lãi làm

một lần. 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 704: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chị T và anh T1 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 T1. 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 704. 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 704 nhằm che giấu giao dịch dân sự khác là vi phạm điều 124 Bộ luật dân sự nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 704 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 704 chưa được chuyển giao nên không giải quyết. Anh T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

[2.2] Đối với hợp đồng vay tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chị T và anh T1 đều thống nhất anh T1 vay của chị T 120.000.000 đồng vào ngày 08/3/2021. Lời thừa nhận của anh T1 là tình tiết không phải chứng minh theo điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. 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 không đóng lãi đầy đủ và chưa trả lại số tiền vốn vay mà có hành vi lẩn tránh là vi phạm cam kết của các bên trong giao dịch, gây thiệt hại đến quyền lợi của chị T. Anh T1 đồng ý trả tiền cho chị T nhưng xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng, việc này không được chị T 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 T1 trả cho chị T số tiền vốn vay là 120.000.000 đồng là có cơ sở.

[2.3] Đối với yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa các đương sự thống nhất số tiền lãi anh T1 phải trả cho chị T là 50.000.000 đồng. Xét đây, số tiền lãi chị T yêu cầu cũng phù hợp với quy định pháp luật nên ghi nhận.

[3] Về án phí: Anh T1 phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của chị T 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, 131, 357, 463, 466, 468, 469 Bộ luật dân sự 2015; điều 132, 133 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/ NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hồ Thị Cẩm T.

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 704, tờ bản đồ 17, diện tích 144,3m² tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang ký kết ngày 08/3/2021 giữa anh Nguyễn Hữu T1 với chị Hồ Thị Cẩm T vô hiệu.

Anh Nguyễn Hữu T1 được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 704, tờ bản đồ 17, diện tích 144,3m² tại ấp M, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo qui định pháp luật.

1.3. Buộc anh Nguyễn Hữu T1 phải trả cho chị Hồ Thị Cẩm T số tiền vốn là 120.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng là 170.000.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1. Anh Nguyễn Hữu T1 phải chịu 8.500.000 đồng tiền án phí.

2.2. Hoàn lại chị Hồ Thị Cẩm T 3.000.000 tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0015997 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày chị T có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh T1 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: Các đương sự 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.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.

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

TRẦN T ANH

