

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ C

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

Bản án số: 39/2023/DS - ST

Ngày: 15/6/2023

V/v tranh chấp: HĐCNQSD đất

Và HĐ vay tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN B, THÀNH PHỐ C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

1. Ông Nguyễn Việt Thành

2. Bà Huỳnh Thị Lài

Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Hồng Châu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên tòa: ông **Tạ Bá Nhị** – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận B tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 201/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 11 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: 201/2023/QĐ-ST ngày 21/4/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 263/2023/QĐST ngày 24/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1947

Địa chỉ: 12/1 ấp Phước Long, xã Lộc Hòa, huyện LH, tỉnh V

Chỗ ở hiện nay: 182A/5 khu vực 3, phường AB, quận N, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Minh Quang, sinh năm 1969 – Có mặt.

Địa chỉ: 1F, đường Nguyễn Văn Linh, phường Hưng Lợi, quận N, thành phố C.

Bị đơn: Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1970 – Có mặt.

Bà **Phạm Thị T1**, sinh năm 1972 – Vắng mặt.

Địa chỉ: 31/1 khu vực 1, phường Trà Nóc, quận B, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn trình bày:

Năm 2016, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Thanh T, bà Phạm Thị T1 phần đất thuộc thửa số 237, tờ bản đồ số 47, diện tích 342,6m², tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong, phường Trà Nóc, quận B, thành phố C và đã được chỉnh lý sang tên vào ngày 03/7/2018, trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu. Do chưa có nhu cầu về chỗ ở nên bà đồng ý cho vợ chồng ông T, bà T1 ở nhờ đến năm 2019, với điều kiện là tới đúng năm 2019 phải dọn đi, giao lại nhà đất cho bà, mà không được yêu cầu hỗ trợ gì. Nhưng đến năm 2019 vợ chồng ông T, bà T1 vẫn không giao trả nhà đất nêu trên cho bà như đã hứa, nên bà có gặp trực tiếp yêu cầu vợ chồng ông T, bà T1 phải giao trả nhà cho bà, tuy nhiên vợ chồng ông T, bà T1 không đồng ý trả như đã cam kết. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu bị đơn phải giao trả lại cho bà nhà, đất tại địa chỉ nêu trên.

Ngày 15/02/2023, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu: Buộc bị đơn trả cho bà tiền gốc là 200 triệu đồng và tiền lãi tính từ ngày 09/9/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự. Khi bị đơn trả xong tiền, bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bị đơn vào ngày 08/9/2016, tại Văn Phòng công chứng 24h và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000475 cấp ngày 09/6/2010 cho bị đơn.

Phía bị đơn – ông T trình bày;

Vào năm 2016, ông có cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên tại thửa 237, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại địa chỉ 31/1, tổ 1, khu vực 1, phường Trà Nóc, quận B, thành phố C cho bà Lê Thị N với số tiền là 150 triệu đồng, lãi suất là 4%/tháng, có đóng lãi trực tiếp cho bà Năm, không có làm biên nhận. Đóng lãi được hơn 01 năm thì sau đó do dịch bệnh, gia đình khó khăn không có khả năng đóng tiếp nên bà Năm đã khởi kiện ông. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Năm, ông chỉ thống nhất trả cho bà Năm gốc, lãi tổng cộng là 300 triệu đồng vì hoàn cảnh hiện giờ rất khó khăn, không có khả năng đóng nhiều hơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Không đồng ý với ý kiến của ông T đưa ra.

Tại phiên tòa;

Bị đơn – bà T1 vắng mặt.

Đại diện nguyên đơn xác định yêu cầu bị đơn trả tiền gốc là 150 triệu đồng và tiền lãi với mức lãi suất là 1,66%/tháng từ ngày 09/9/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là 81 tháng 06 ngày (đồng ý tính tròn 81 tháng), tương ứng số tiền lãi là

201.690.000 đồng (đồng ý tính tròn 201 triệu đồng). Tổng cộng gốc và lãi yêu cầu bị đơn trả là 351.000.000 đồng.

Phía bị đơn – ông T thống nhất trả cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi như trên.

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên vào ngày 08/9/2016 đối với phần đất thuộc thửa 237, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong, phường Trà Nóc, quận B, thành phố C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Việc các bên thống nhất được về việc bị đơn trả tiền gốc, lãi cho nguyên đơn và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở để ghi nhận, tuy nhiên do bị đơn – bà T1 vắng mặt nên chưa đủ căn cứ để công nhận sự thỏa T1 tại phiên tòa, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng mà các đương sự đã thống nhất như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp dân sự về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật dân sự điều chỉnh. Phía bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, tuy nhiên chỉ có ông T đến Tòa trình bày ý kiến, tham gia hòa giải và tham dự phiên tòa, phía bà T1 vắng mặt dù có ký nhận có biên bản tổng đạt của Tòa án. Đây là trường hợp đương sự cố tình vắng mặt đến lần thứ hai. Do vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, căn cứ vào các thủ tục tố tụng đã được tiến hành hợp lệ, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn là hoàn toàn phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho bà tiền gốc là 150 triệu đồng và tiền lãi tính từ ngày 09/9/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 1,66%/tháng.

Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có lập song song 02 hợp đồng là: hợp đồng vay tài sản vào ngày 09/9/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/9/2016. Bị đơn thừa nhận có nợ nguyên đơn và đồng ý trả. Tại phiên tòa, các bên thống nhất thực hiện theo hợp đồng vay tài sản, bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn nợ gốc và lãi tổng cộng là 351 triệu

đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên, sự thống nhất thỏa T1 của các bên là không trái với quy định của pháp luật. Do vậy, đây là căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Đối với ý kiến nhận xét của đại diện Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án là phù hợp quan điểm nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã đóng, tuy nhiên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 228 và Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 422, 423, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Lê Thanh T và bà Phạm Thị T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị N số tiền gốc và lãi tổng cộng là 351.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi một triệu đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa trả số tiền trên thì bị đơn phải chịu lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự 2015.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 08/9/2016 giữa bà Lê Thị N và ông Lê Thanh T, bà Phạm Thị T1 về việc chuyển nhượng phần đất tại thửa số 237, tờ bản đồ số 47, diện tích 342,6m², địa chỉ thửa đất tại đường Lê Hồng Phong, phường Trà Nóc, quận B, thành phố C (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000475 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 09/6/2010 cho ông Lê Thanh T (chỉnh lý sang tên cho bà Lê Thị N vào ngày 03/7/2018).

- Ông T, bà T1 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh sang tên lại đối với phần đất nêu trên.

2. Về án phí:

- Bị đơn phải chịu: 17.550. 000 đồng (Mười bảy triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng)

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà T1 vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 T1 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhân:

- Dương sự;
- VKSND quận B;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- THA Q B
- Lưu hồ sơ

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

Đặng Thị Huệ