

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN D
TỈNH E**

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

Bản án số: **44/2019/DS - ST**
Ngày: 17 - 6 - 2019
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và vay
tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D, TỈNH E

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Phú Sang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Bình;
2. Bà Trần Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt là Thư ký Toà án nhân dân huyện D, tỉnh E.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D, tỉnh E tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Mỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện D, tỉnh E xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2019/TLST- DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2019/QĐXX- ST ngày 24 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2019/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Vũ Thị A, sinh năm 1987; nơi cư trú: Tổ 8, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh E.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị F, sinh năm 1962, nơi cư trú: Tổ 4, ấp 4, xã G, huyện D, tỉnh E, theo văn bản ủy quyền ngày 19/02/2019.

- Bị đơn: Anh Trương Văn H, sinh năm 1980, nơi cư trú: Tổ 1, ấp K, xã C, huyện D, tỉnh E.

Bà F, anh H có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/02/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – Bà Đỗ Thị F trình bày:

Do là chỗ quen biết và anh H cần tiền để lo việc gia đình nên vào ngày 18/07/2017 (Al) chị A có cho anh H vay số tiền 40.000.000 đồng, anh H có ký tên vào giấy nhận nợ và thỏa thuận thời gian trả vào ngày 18/8/2017 (Al). Trong giấy vay các bên không thể hiện lãi suất vay nhưng có thỏa thuận bằng lời nói lãi suất vay là 02%/tháng. Tuy nhiên kể từ ngày vay cho đến nay anh H vẫn chưa hoàn trả cho chị A số tiền vay gốc và lãi nào.

Ngoài ra được sự thống nhất giữa các bên nên vào ngày 21/9/2017 (Al), anh Trương Văn H có chuyển nhượng cho chị Vũ Thị A một phần đất có diện tích 500 m² (5m x 100m), thuộc một phần thửa số 18, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện D tỉnh E, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trương Văn H đứng tên. Đất chuyển nhượng có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông 6 Trọng, hướng Tây giáp đường giao thông, hướng Nam giáp đất anh H, hướng Bắc giáp đất chị Luyến. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 95.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất được các bên viết bằng giấy tay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sự chứng kiến của chị Phụng nhưng không có thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Các bên thống nhất thời gian thanh toán số tiền chuyển nhượng đất gồm 03 lần:

- Lần thứ 1: Vào ngày 21/9/2017 (Al) chị A trả cho anh H số tiền 55.000.000 đồng;

- Lần thứ 2: Vào ngày 05/12/2017 (Al) chị A trả cho anh H số tiền 30.000.000 đồng;

- Lần thứ 3: Vào ngày 30/01/2018 (Al) chị A sẽ giao cho anh H số tiền 10.000.000 đồng sau khi anh H hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho chị A.

Trên thực tế chị A đã hoàn trả cho anh H số tiền chuyển nhượng đất là 85.000.000 đồng, trong đó vào ngày 15/9/2017 (Al) giao 50.000.000 đồng, vào ngày 21/9/2017 (Al) giao thêm 5.000.000 đồng và vào ngày 05/12/2017 (Al) giao thêm 30.000.000 đồng. Tuy nhiên kể từ ngày giao tiền cho đến nay anh H vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao phần đất chuyển nhượng cho chị A quản lý và sử dụng.

Nay do anh H không thực hiện việc chuyển nhượng đất, chưa trả số tiền đã vay nên chị A khởi kiện yêu cầu anh H hoàn trả cho chị A số tiền 85.000.000 đồng tiền đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền lãi của số tiền 85.000.000 đồng tính từ ngày 05/12/2017 (Al), nhằm ngày 21/01/2018 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện với lãi suất 0,83%/tháng và yêu cầu anh H hoàn trả số tiền nợ vay 40.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 40.000.000 đồng tính từ ngày 18/07/2017 (Al), nhằm ngày 08/9/2017 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện với lãi suất 0,83%/tháng. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là giấy vay tiền có chữ ký xác nhận của anh H vào ngày 18/7/2017 (Al), Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất vào ngày 21/9/2017 (Al), Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 05/9/2017 (Al).

Trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn – Anh Trương Văn H trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị A thì anh thừa nhận vào đầu năm 2017 anh có vay của chị A 10.000.000 đồng để buôn bán quán ăn, sau đó anh có đứng ra vay tiền của chị A và cho một số hộ dân sống gần nhà vay lại, tổng số tiền vay của chị A là 45.700.000 đồng (trong đó bao gồm tiền gốc và tiền lãi). Các bên thỏa thuận đầu năm 2018 anh sẽ trả số tiền trên nhưng do điều kiện khó khăn, chưa trả được tiền cho chị A nên vào ngày 05/9/2017 (Al) và ngày 21/9/2017 (Al) anh và chị A có lập văn bản thỏa thuận anh sẽ chuyển nhượng cho chị A một phần đất có diện tích 5 m x 100 m, đất tọa lạc tại tổ 1, ấp K, xã C, huyện D, tỉnh E, đất do anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá trị là 95.000.000 đồng. Hình thức thanh toán là sẽ trừ số tiền anh còn nợ chị A 45.700.000 đồng, còn lại 49.300.000 đồng chị A sẽ hoàn trả lại cho anh. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết bằng giấy tay, nội dung là do chị A viết, cuối giấy có chữ ký xác nhận của anh. Trên thực tế anh chưa được nhận số tiền 49.300.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất từ chị A, chị A cũng chưa được anh giao đất để quản lý và sử dụng. Việc chị A cho rằng đã giao cho anh số tiền 85.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng đất là không đúng. Anh xác định anh chỉ có nợ chị A 45.700.000 đồng và không có vay của chị A số tiền 40.000.000 đồng vào ngày 18/7/2017 (Al) như chị A trình bày. Anh xác định chữ ký “H” trong giấy sang nhượng đất ngày 05/9/2017 (Al) và ngày 21/9/2017 (Al) và chữ ký “H” trong giấy vay tiền ngày 18/7/2017 (Al) do chị A cung cấp là của anh, tuy nhiên việc anh ký tên là do chị A ép buộc anh. Nay anh chỉ đồng ý hoàn trả cho chị A số tiền anh còn nợ là 45.700.000 đồng, ngoài ra không đồng ý yêu cầu khởi kiện nào khác của chị A.

* Tại phiên tòa:

- Bà Đỗ Thị F thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và xác định chị A chỉ yêu cầu anh Trương Văn H hoàn trả số tiền 85.000.000 đồng phát sinh từ việc chuyển nhượng đất, không yêu cầu tính lãi và yêu cầu anh Trương Văn H hoàn trả số tiền nợ vay 40.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 18/07/2017 (Al) (nhằm ngày 08/9/2017) cho đến khi giải quyết xong vụ kiện với lãi suất 0,83%/tháng.

- Bà Đỗ Thị F xác định số tiền 30.000.000 đồng chị A trả cho anh Trương Văn H liên quan đến việc chuyển nhượng đất được chị A trả vào ngày 21/9/2017 (Al) chứ không phải ngày 05/12/2017 (Al).

- Anh Trương Văn H vẫn giữ nguyên ý kiến, chỉ đồng ý hoàn trả cho chị A 45.700.000 đồng.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến

hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật khi giải quyết, xét xử vụ án.

+ Về việc giải quyết nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 122, 131, 463, 466, 468, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị A đối với anh Trương Văn H:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Vũ Thị A và anh Trương Văn H là vô hiệu. Buộc anh Trương Văn H hoàn trả cho chị Vũ Thị A 55.000.000 đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị A đối với yêu cầu anh Trương Văn H hoàn trả số tiền 30.000.000 đồng.

+ Buộc anh Trương Văn H hoàn trả cho chị Vũ Thị A số tiền 40.000.000 đồng tiền nợ vay và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Chị Vũ Thị A và anh Trương Văn H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về nội dung vụ án:

- Đối với yêu cầu của chị Vũ Thị A yêu cầu anh Trương Văn H hoàn trả số tiền 85.000.000 đồng thì hội đồng xét xử xét thấy:

+ Số tiền chị A yêu cầu anh H hoàn trả xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chị A và anh H xác lập vào ngày 05/09/2017 (A1) và ngày 21/9/2017 (A1) nên cần xem xét hợp đồng này. Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận anh Trương Văn H có chuyển nhượng cho chị Vũ Thị A một phần đất có diện tích 500 m² (5m x 100m), thuộc một phần thửa số 18, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện D tỉnh E, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Trương Văn H đứng tên, giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 95.000.000 đồng. Việc sang nhượng đất được các bên viết bằng giấy tay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sự chứng kiến của chị Phượng nhưng không tuân thủ về hình thức, không được công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, chị A chưa được anh H chuyển giao đất quản lý sử dụng nên căn cứ Điều 117, 122, 407, 502 Bộ luật dân sự thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị A và anh H giao kết là vô hiệu. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị A và anh H là vô hiệu nên căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự buộc anh Trương Văn H hoàn trả cho chị A số tiền đã nhận liên quan đến việc chuyển nhượng đất; anh Trương Văn H chỉ đồng ý hoàn trả cho chị Vũ Thị A số tiền 45.700.000 đồng trong tổng số tiền 85.000.000

đồng chị A yêu cầu hoàn trả thì thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án chị A cung cấp chứng cứ là giấy tay sang nhượng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị A và anh H lập vào các ngày 05/9/2017 (AI) và ngày 21/9/2017 (AI), có chữ ký xác nhận của chị A và anh H, có sự chứng kiến của chị Phụng. Trong nội dung giấy chuyển nhượng đất thể hiện chị Vũ Thị A đã giao cho anh Trương Văn H được số tiền 85.000.000 đồng, anh H đã ký tên xác nhận và thừa nhận chữ ký “H” trong các chứng cứ do chị A cung cấp là của anh, mặc dù trong quá trình giải quyết anh H cho rằng việc ký xác nhận vào giấy sang nhượng là do anh “H” không tự nguyện và bị chị A ép buộc. Tuy nhiên ngoài các trình bày của mình thì anh H không có các chứng cứ nào khác chứng minh cho các trình bày trên là có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của chị A xác định chị A đã giao cho anh H số tiền 85.000.000 đồng, cụ thể vào ngày 05/9/2017 giao 50.000.000 đồng, ngày 21/9/2017 giao 5.000.000 đồng và ngày 05/12/2017 giao 30.000.000 đồng, Trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện số tiền thực tế đã giao cho anh H nhận 55.000.000 đồng, nhưng không có chứng cứ nào chứng minh vào ngày 05/12/2017 đã giao cho anh H 30.000.000 đồng. Do đó chỉ có đủ cơ sở buộc anh H hoàn trả cho chị A 55.000.000 đồng. Việc chị A yêu cầu anh H hoàn trả 30.000.000 đồng trong 85.000.000 đồng phát sinh từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

+ Đối với số tiền lãi chị A yêu cầu thì thấy rằng: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của chị A thay đổi yêu cầu khởi kiện và xác định không yêu cầu tính tiền lãi của số tiền 85.000.000 đồng phát sinh từ việc chuyển nhượng đất. Ý kiến này do người đại diện hợp pháp của chị A tự nguyện, không bị ai ép buộc nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Đối với yêu cầu của chị Vũ Thị A yêu cầu anh Trương Văn H hoàn trả số tiền nợ vay 40.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 18/07/2017 (AI) nhằm ngày 08/9/2017 thì hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, chị A cung cấp chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện là giấy biên nhận tiền vay được lập ngày 18/07/2017 (AI) với nội dung thể hiện anh H có vay của chị A số tiền 40.000.000 đồng, cuối giấy nhận nợ có chữ ký của anh H. Anh Trương Văn H thừa nhận chữ ký trong giấy nhận nợ ngày 18/07/2017 (AI) là của anh H nhưng không đồng ý hoàn trả cho chị A do việc ký tên xác nhận nợ là do chị A ép buộc và xác định thực tế không có vay và nhận 40.000.000 đồng từ chị A. Việc Anh Trương Văn H thừa nhận chữ ký xác nhận vào giấy nhận nợ ngày 18/07/2017 (AI) là của anh nhưng ngoài trình bày của mình thì anh H và cũng không có chứng cứ nào khác chứng minh cho việc bị chị A ép buộc ký nhận nợ số tiền 40.000.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào giấy nhận nợ cho chị A cung cấp buộc anh Trương Văn H có trách nhiệm hoàn trả cho chị A số tiền nợ vay 40.000.000 đồng.

+ Đối với số tiền lãi chị A yêu cầu anh H hoàn trả thì thấy rằng: Do trong giấy vay tiền không thể hiện lãi suất vay, chỉ thể hiện thời gian vay từ ngày 18/07/2017 (AI), nhằm ngày 08/9/2017 đến ngày 18/8/2017 (AI), nhằm ngày 07/10/2017 nên

việc chỉ A yêu cầu tính lãi kể từ ngày 08/9/2017 là không có cơ sở chấp nhận, yêu cầu tính lãi chỉ được chấp nhận kể từ ngày 08/10/2017 với lãi suất theo quy định tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 10%/năm (0.83%/tháng). Số tiền lãi anh H có trách nhiệm hoàn trả cho chị A là 40.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 20 tháng 09 ngày (từ ngày 08/10/2017 đến ngày 17/6/2019) = 6.739.500 đồng. Đồng thời anh Trương Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Vũ Thị A số tiền lãi của số tiền 46.739.500 với lãi suất 0.83%/tháng kể từ ngày 18/6/2019 cho đến khi anh H hoàn trả xong cho chị A số tiền trên.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận chị Vũ Thị A tự nguyện chịu 1.000.000 đồng, chị A đã nộp và chi phí xong.

[3] Về án phí: Anh Trương Văn H và chị Vũ Thị A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 131, 407, 463, 466, 468, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Điều 146, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị Vũ Thị A và anh Trương Văn H xác lập ngày 05/9/2017 (A1) và ngày 21/9/2017 (A1) liên quan đến phần đất có diện tích 500 m², thuộc một phần thửa số 18, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện D tỉnh E là vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị A đối với anh Trương Văn H liên quan đến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc anh Trương Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Vũ Thị A số tiền 55.000.000 (năm mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày chị Vũ Thị A có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền 55.000.000 đồng, nếu anh Trương Văn H chưa thi hành án xong số tiền nêu trên, thì hàng tháng anh Trương Văn H còn phải trả cho chị Vũ Thị A thêm số tiền lãi của số tiền 55.000.000 đồng đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị A đối với yêu cầu anh Trương Văn H hoàn trả số tiền 30.000.000 đồng.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng vay tài sản của chị Vũ Thị A đối với anh Trương Văn H:

Buộc anh Trương Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Vũ Thị A số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ hợp đồng vay tài sản là 40.000.000 + 6.739.500 đồng = 46.739.500 (bốn mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn năm trăm) đồng. Đồng thời anh Trương Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Vũ Thị A số tiền lãi của số tiền 46.739.500 đồng với lãi suất 0.83%/tháng kể từ ngày 18/6/2019 cho đến khi anh H hoàn trả xong cho chị A số tiền trên.

3/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận chị Vũ Thị A tự nguyện chịu 1.000.000 (một triệu) đồng, chị A đã nộp xong số tiền trên.

4/ Về án phí: Anh Trương Văn H phải chịu 5.087.000 (năm triệu không trăm tám mươi bảy nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Vũ Thị A phải chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị A đã nộp 3.560.000 đồng theo biên lai thu số 0015049 ngày 26 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh E. Chị A được hoàn trả lại 2.060.000 (hai triệu không trăm sáu mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

5/ “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 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”.

6/ Báo cho bà Đỗ Thị F, chị Vũ Thị A, anh Trương Văn H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh E;
- VKSND tỉnh E;
- VKSND huyện D;
- Chi cục THA DS huyện D;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn (s).

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

Dương Phú Sang