

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 66/2023/DS-ST

Ngày: 23 - 5 - 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, hợp đồng vay tài sản,”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Hồng Vang**

Các hội thẩm nhân dân: Ông **Lê Văn Thành**

Ông **Nguyễn Văn Sang**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nhâm Thị Thanh Trang** – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa: Bà **Võ Thị Nhu** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng,
thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2022TLST - DS
ngày 05 tháng 4 năm 2022 về việc “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng vay tài sản**” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
164/2023/QĐXX-ST, ngày 05.4.2023 và quyết định hoãn phiên tòa số:
99/2023/QĐST-DS, ngày 26.4.2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Lý Nguyễn Trung N**, sinh năm 19x

Địa chỉ: Số x, đường , phường Xuân K , quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

+Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà **Võ Thanh Tĩnh**, sinh
năm 1976 – Văn bản ủy quyền ngày 18.02.2022 - có mặt

Địa chỉ: Số x, đườngx, KDC Hưng Phú x, phường Hưng , quận Cái Răng,
thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: **Lê Thanh Tx**, sinh năm 1x2 - vắng mặt

Địa chỉ: Số x, khu vực x, phường Hưng P , quận Cái Răng, thành phố Cần
Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Phạm Thị Tuyết Lx**, sinh năm 19x - vắng mặt

Địa chỉ: Số x, khu vực x, phường Hưng P , quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 3 năm 2022 và trong quá trình tố tụng, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Do chỗ quen biết nên ông N có cho ông T vay tiền vào các ngày: Ngày 23.7.2020 vay số tiền 900.000.000 đồng; Ngày 03.12.2020 vay 200 triệu đồng. Tổng 02 lần vay số tiền: 1.100.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay ông Lê Thanh T đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 06, diện tích đất ở đô thị và thửa x, diện tích 5.1m² đất ở đô thị tọa lạc tại khu vực , phường Hưng quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CC5x, số vào sổ cấp GCN: CSx do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 10.3.2016 cho ông Lê Thanh T n. Giữa ông N và ông T làm biên nhận tiền (v/v thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 23.7.2020 với số tiền 900.000.00 đồng, đến ngày 03.12.2020 ông Tuấn nhận thêm 200.000.000 đồng ký nhận mặt sau của biên nhận tiền ngày 23.7.2020 và văn bản thỏa thuận cho ông Lê Thanh T mua lại các thửa đất đã chuyển nhượng. Cho đến nay ông T không trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Thanh T trả số tiền vay là 1.100.000.000 đồng. Yêu cầu tính lãi từ ngày 01.02.2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1,67%/tháng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23.7.2020, giữa ông Lý Nguyễn Trung N với ông Lê Thanh T được công chứng tại văn phòng Công chứng Ngô Công Quốc Thái số công chứng: quyển số /2020/TP/CC-SC/HĐGD

Trong quá trình tố tụng Tòa án đã triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Lê Thanh Tuấn nhưng ông Tuấn vắng mặt. Do đó, vụ án không tiến hành hòa giải được

Do ông Lý Nguyễn Trung N không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nên không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá phần đất chuyển nhượng.

Tại phiên tòa:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu:

+ Buộc ông Lê Thanh T trả số tiền vay 1.100.000.000 đồng và tiền lãi là 509.990.000 đồng từ ngày 01.02.2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm, lãi suất 1.67%/tháng. Yêu cầu tiếp tục trả lãi ở giai đoạn thi hành án.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23.7.2020, giữa ông Lý Nguyễn Trung Nhơn với ông Lê Thanh T được công chứng tại văn phòng Công chứng Ngô Công Quốc T số công chứng: , quyền số 01/2020/TP/CC-SC/HĐGD

- Bị đơn ông Lê Thanh Tuấn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý giải quyết vụ án của Thẩm phán, cũng như của Hội đồng xét xử ngày hôm nay là đúng trình tự thủ tục luật định. Tuy nhiên vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

+ Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự cho thấy nguyên đơn thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Nguyễn Trung Nh và ông Lê Thanh T là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản, bị đơn đã vay của nguyên đơn 1.100.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 1.100.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/7/2020 giữa ông Lý Nguyễn Trung Nhơn và ông Lê Thanh Tuấn là có căn cứ chấp nhận. Đối với yêu cầu tính lãi từ ngày 01/02/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 1.67 %/tháng, xét thấy giữa nguyên đơn và bị đơn không có văn bản nào thỏa thuận về mức lãi suất do đó cần áp dụng mức lãi suất 10 %/năm. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm thấy.

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền vay và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn có nơi cư trú tại quận Cái Răng. Do đó, quan hệ tranh chấp xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Các đương sự Lê Thanh T , Phạm Thị Tuyết L đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết và nhận được các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qua các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp, thu thập trong quá trình giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Giữa ông Lý Nguyễn Trung N và ông Lê Thanh T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23.7.2020 được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Công Quốc Thái số công chứng , quyền số 01/2020/TP/CC-SC/HĐGD, ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 06, diện tích 132,1m² đất ở đô thị và thửa 473, diện tích 5.1m² đất ở đô thị tọa lạc tại khu vực 1, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành số vào sổ cấp GCN: CS do Sở tài nguyên và môi trường cấp ngày 10.3.2016 cho ông Lê Thanh T. Việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, lừa dối, tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi, hợp đồng được lập thành văn bản được công chứng theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai, khi xác lập hợp đồng nguyên đơn chỉ giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn và chưa làm thủ tục chuyển quyền. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 900.000.000 đồng, bị đơn có ký nhận số tiền trên theo biên nhận tiền ngày 23.7.2020, ngoài ra bị đơn còn ký nhận khoản tiền 200.000.000 đồng vào ngày 03.12.2020 của mặt sau biên nhận ngày 23.7.2020. Tổng số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 1.100.000.000 đồng. Nguyên đơn thừa nhận mục đích lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhằm che dấu hợp đồng vay thông qua biên nhận tiền về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23.7.2020 và ngày 03.12.2020 mà không lập hợp đồng vay. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được tổng đạt, niêm yết và đã nhận được các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có văn bản nêu ý kiến hay giao nộp chứng cứ phản bác yêu cầu của nguyên đơn như vậy ông Tuấn từ bỏ quyền chứng minh của mình. Do đó, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23.7.2020, giữa ông Lý Nguyễn Trung Nhon với ông Lê Thanh T được công chứng tại văn phòng Công chứng Ngô Công Quốc Thái số công chứng , quyền số 01/2020/TP/CC-SC/HĐGD là giả tạo nên vô hiệu, Ông Lý Nguyễn Trung N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thanh T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS , do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10.3.2016 cho ông Lê Thanh T. Ông T có nghĩa vụ trả cho ông Lý Nguyễn Trung N số tiền vay 1.100.000.000 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc ông Lê Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Lý Nguyễn Trung N tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01.02.2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm lãi suất 1.67%/tháng với số tiền 509.990.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn cho bị đơn vay tiền không làm hợp đồng vay mà chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên nhận tiền, giữa hai bên không có văn bản nào thể hiện sự thỏa thuận lãi suất, chỉ có văn bản thuận việc mua lại quyền sử dụng đất với mức lãi suất 3,5%/tháng, nguyên đơn thừa nhận có nhận tiền lãi từ bị đơn với mức lãi suất 3,5%/ tháng và không có văn bản nào thể hiện thỏa thuận lãi suất vay. Trong quá trình tố tụng bị đơn vắng mặt không có văn bản ý kiến về sự thỏa thuận lãi suất và trả lãi với nguyên đơn. Do đó, hợp đồng vay giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng vay có lãi nhưng không xác định rõ lãi suất nên áp dụng mức lãi suất theo quy định là 10%/năm (0.83%/tháng). Như vậy, số tiền lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn từ ngày 01.02.2021 cho đến thời điểm xét xử ngày 23.5.2023 là: $1.100.000.000 \text{ đồng} \times 02 \text{ năm } 03 \text{ tháng } 22 \text{ ngày} \times 0.83\% \text{ tháng } (10\% \text{ năm}) = 253.205.333 \text{ đồng}$.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 119, 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai

Căn cứ 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 ông Lý Nguyễn Trung Nh đối với ông Lê Thanh T

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23.7.2020, giữa ông Lý Nguyễn Trung Nh với ông Lê Thanh T được công chứng tại văn phòng Công chứng Ngô Công Quốc Thái số công chứng: quyển số /2020/TP/CC-SC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc ông Lê Thanh T phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 1.353.205.333 đồng (trong đó, tiền gốc 1.100.000.000 đồng; tiền lãi 253.205.333 đồng)

Ông Lý Nguyễn Trung N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Thanh T bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS02436, do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 10.3.2016 cho ông Lê Thanh T .

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Thanh T phải chịu 52.596.160 đồng.

Ông Lý Nguyễn Trung Nhơn phải chịu 12.839.233 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 22.800.000 đồng nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0008318 ngày 30.3.2022 của chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Ông N được nhận lại 9.960.767 đồng.

[3] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với 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 được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tp. Cần Thơ;
- THA quận Cái Răng;
- VKSND quận Cái Răng;
- Các đương sự;
- Lưu HS

Trần Thị Hồng Vang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

