

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 04/2022/DS-ST

Ngày: 14-01-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất, tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải;
- **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Huỳnh Văn Nhân;
Ông Nguyễn Phú Hùng
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Vũ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ:** Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 178/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Ngô Hữu Tr**, sinh năm 1970.

Nơi cư trú: Tổ 9, khu vực TT, phường TAD, quận B, thành phố C.

Ông Ngô Hữu Tr ủy quyền cho ông Trần Vũ Thanh T, sinh năm 1982.

Nơi cư trú: 116A Tầm Vu, phường H, quận N, thành phố C, theo văn bản ủy quyền số 948, quyền số 02/TP/CC-SCC/GUQ ngày 07/7/2020 tại phòng Công chứng NGĐ, thành phố C. Có mặt.

* **Bị đơn:**

Bà **Phạm Thị Bé E**, sinh năm 1971 (có mặt) và ông **Võ Văn V**, sinh năm 1970.

Nơi cư trú: 197/MÔ tổ 17, khu vực BD, phường L, thành phố C.

Ông Vui, bà Em ủy quyền cho ông Lâm Văn Kh, theo văn bản ủy quyền số công chứng 4522, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ngô Công Quốc Thái, thành phố C. Có mặt

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

1/ Bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1978. Xin xét xử vắng mặt.

Nơi cư trú: 53/NN khu vực BD, phường LT, quận B, thành phố C;

2/ Văn phòng Công chứng 24h, thành phố C. Xin xét xử vắng mặt

Đại chỉ: Số 383B Nguyễn Văn Cừ, phường A, quận N, thành phố C;
3/ Ông (trẻ) Võ Nhật Q, sinh năm 1998. Xin xét xử vắng mặt
Nơi cư trú: 197 Miếu Ông, khu vực Bình Dương B, phường LT, thành phố C;
4/ Ông (trẻ) Võ Duy Ph, sinh năm 2005. Xin xét xử vắng mặt
Nơi cư trú: 197 Miếu Ông, khu vực Bình Dương B, phường LT, thành phố C;
Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Bé E – mẹ ruột Duy Phúc.
5/ Bà Phạm Thị Vội, sinh năm 1983. Xin xét xử vắng mặt.
Nơi cư trú: Tổ 9, khu vực TT, phường TAĐ, quận B, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Theo đơn khởi kiện ngày 06/7/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn – ông Trần Vũ Thanh T trình bày:

Ngày 30/01/2018 nguyên đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E, đối với nhà và quyền sử dụng đất số tọa lạc tại Bình Dương B, phường LT, thành phố C, GCNQSDĐ số AC965428, sổ vào sổ: H00733/LT, cấp ngày 05/9/2005, với giá chuyển nhượng 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Sau đó phát hiện trên đất có căn nhà cấp 4 nên nguyên đơn đồng ý mua luôn với giá 100.000.000đồng nên vào ngày 15/02/2018 nguyên đơn đã trả tổng cộng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Đến ngày 07/5/2018, bà Em có hỏi vay thêm của nguyên đơn số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để giải quyết việc gia đình và cam kết khi nguyên đơn sang tên trên giấy CNQSDĐ và nhận bàn giao nhà thì ông Vui và bà Em sẽ trả luôn tiền nợ gốc và lãi theo quy định pháp luật.

Do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thủy giải quyết:

1. Tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Ngô Hữu Tr với ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E, HĐ công chứng số 713, quyển 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng NGĐ, thành phố C và bàn giao nhà đất cho nguyên đơn.

2. Buộc bị đơn trả số tiền nợ 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định pháp luật tạm tính đến ngày 21/7/2020 là: $100.000.000 \times 0.75\% \times 26 \text{ tháng} = 19.500.000\text{đ}$.

Ý kiến của của đại diện bị đơn – ông Lâm Văn Kh trình bày:

Giữa ông V và bà Bé E có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Hữu Tr, hợp đồng ký tại phòng công chứng Nguyễn Giang Đào. Giá trị chuyển nhượng là 200.000.000đồng với lãi suất hai bên tự thỏa thuận là 5%/tháng, việc thỏa thuận này do em vợ ông Vui là bà Phạm Thị Nh thỏa thuận với ông Ngô Hữu Tr. Vợ chồng ông V và bà Bé E chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng, còn phần giao nhận tiền thì vợ chồng ông Vui, bà Em không nhận bất cứ khoản tiền nào, về phần đóng lãi suất thì do em vợ là bà Nhanh tự đóng lãi hàng tháng cho ông Trĩ theo thỏa thuận.

Còn riêng phần nợ 100.000.000đồng, đây là giao dịch giữa em vợ ông Vui là bà Nhanh với ông Ngô Hữu Tr, bà Bé Em có ký xác nhận để ông Trí giám lỗi cho bà Nhanh.

Đối với giấy cam kết ngày 15/02/2018 ông V và bà Bé E không rõ nội dung và cũng không đồng ý với nội dung trong giấy cam kết, tuy nhiên ông bà thừa nhận có ký tên vào giấy cam kết này.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký tại phòng công chứng thì đại diện bị đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký để ổn định nơi ở, ông Vui, bà Bé Em sẽ tìm cách trả lại tiền cho ông Trí.

Ngày 22/6/2021 ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E có đơn yêu cầu phản tố với nội dung:

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 713 ngày 30/01/2018 vô hiệu do giả cách. Buộc ông Ngô Hữu Tr trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00733/LT do UBND quận Bình Thủy cấp ngày 05/9/2005 đứng tên Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E cho bị đơn.

+ Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền vay 200.000.000đồng cùng lãi suất từ ngày vay theo quy định của Nhà nước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị V có bản tự khai đề ngày 27/4/2021 trình bày:

Ngày 30/01/2018 nguyên đơn - ông Ngô Hữu Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E, đối với nhà và quyền sử dụng đất số tọa lạc tại Bình Dương B, phường LT, thành phố C, GCNQSDĐ số AC965428, số vào sổ: H00733/LT, cấp ngày 05/9/2005, với giá chuyển nhượng 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Sau đó phát hiện trên đất có căn nhà cấp 4 nên nguyên đơn đồng ý mua luôn với giá 100.000.000đồng nên vào ngày 15/02/2018 nguyên đơn đã trả tổng cộng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Đến ngày 07/5/2018, bà Em có hỏi vay thêm của nguyên đơn số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) để giải quyết việc gia đình và cam kết khi nguyên đơn sang tên trên giấy CNQSDĐ và nhận bàn giao nhà thì ông Vui và bà Em sẽ trả luôn tiền nợ gốc và lãi theo quy định pháp luật.

Do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thủy giải quyết:

1. Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Hữu Tr với ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E, hợp đồng công chứng số 713, quyển 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng NGĐ, thành phố C và bàn giao nhà đất cho nguyên đơn.

2. Buộc bị đơn trả số tiền nợ 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và lãi suất theo quy định pháp luật tạm tính đến ngày 21/7/2020 là: $100.000.000 \times 0.75\% \times 26 \text{ tháng} = 19.500.000\text{đ}$.

Bà Vợ là vợ của ông Trí và chỉ lo công việc nội trợ trong gia đình không có đóng góp gì đối với số tiền ông Trí mua nhà đất của ông Vui, bà Em và không có yêu cầu gì. Bà Vợ thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Trí. Bà Vợ có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Thị Nh có bản tự khai đề ngày 06/5/2021 trình bày:

Năm 2018 do cần vốn làm ăn, bà Nhanh có nhờ chị ruột là bà Phạm Thị Bé E và anh rể là ông Võ Văn V vay của ông Ngô Hữu Tr số tiền 200.000.000đồng. Lúc này ông Trí có yêu cầu viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Vui, bà Em tại thửa đất số 620, tờ bản đồ số 13, giấy chứng nhận này là của ông Vui và bà Em. Đối với số tiền vay này bà Nhanh có đóng tiền lãi hàng tháng đầy đủ cho ông Trí mỗi tháng 10.000.000đồng, bà đưa tiền cho bà Thu (em ruột ông Trí) để đưa lại cho ông Trí. Bà đóng lãi cho đến khi ông Trí nộp đơn khởi kiện đến Tòa án thì bà đã không đóng tiếp nữa. Bà Nhanh có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Văn phòng Công chứng 24h, thành phố C có bản tự khai đề ngày 16/12/2021 trình bày: Ngày 30/01/2018 Văn phòng Công chứng 24H nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V, bà Phạm Thị Bé E và ông Ngô Hữu Tr. Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, đối chiếu các giấy tờ chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện hay bị lừa dối, ép buộc. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ các bên khi giao kết hợp đồng. Các bên cũng đã đọc lại và thống nhất với nội dung hợp đồng. Sau đó, các bên đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn V, bà Phạm Thị Bé E và ông Ngô Hữu Tr là phù hợp và tuân thủ các trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng. Đồng thời có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Võ Nhật Q có bản tự khai đề ngày 22/12/2021 trình bày:

Ông thống nhất với lời khai của cha mẹ ông là ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E. Trong quá trình diễn biến của sự việc vay tiền ông Quang không chứng kiến. Hiện tại ông đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Ông không có ý kiến gì khác. Ông có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Võ Duy Ph (bà Phạm Thị Bé E là người đại diện theo pháp luật) có bản tự khai đề ngày 22/12/2021 trình bày:

Do ông Phúc còn nhỏ nên xung quanh vụ án ông không biết gì. Hiện tại ông đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Ông không có ý kiến gì khác. Ông có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn giữ nguyên quan điểm theo đơn khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị Bé E và ông Võ Văn V giao tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/01/2018 tại Phòng Công chứng 24H, thành phố Cần Thơ và yêu cầu ông Vui, bà Em trả số tiền vay cùng lãi suất tính đến ngày 06/7/2020 tổng cộng là 119.500.000đồng, không yêu cầu lãi suất tính đến thời điểm xét xử. Đồng thời đại diện nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố của bị đơn vì đây là ý kiến phản bác chứ không phải phản tố và yêu cầu này không có cơ sở.

Đối với đại diện bị đơn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu như đã trình bày, không ý kiến gì thêm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy trình bày quan điểm:*
Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Ngô Hữu Tr có đơn khởi kiện bị đơn ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/01/2018 tại Văn phòng Công chứng 24h, thành phố C và yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ vay gồm gốc và lãi tính đến ngày 06/7/2020 là 119.500.000đồng. Ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E có hộ khẩu thường trú tại 197/MÔ, tổ 17, khu vực Bình Dương B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Do đó xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” và “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều có mặt. Tuy nhiên hai bên đương sự không thống nhất được cách giải quyết vụ án. Do đó Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử công khai theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Vội, bà Phạm Thị Nh, ông Võ Nhật Q, Văn phòng Công chứng 24h, thành phố C có đơn xin xét xử vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án người liên quan đã có lời khai nên căn cứ vào khoản 1 điều 227, khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Do hợp đồng được ký kết vào ngày 30/01/2018 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết nội dung vụ án.

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

[2.1] Ngày 30/01/2018 nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 965428 đối với thửa đất số 620, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại khu vực Bình Dương B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ với diện tích 99,1m² do ủy ban nhân dân quận Bình Thủy cấp cho ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E. Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000đồng. Nguyên đơn đã giao tiền cho bị đơn, bị đơn có ký giấy cam kết vào ngày 15/02/2018 có nhận 300.000.000đồng do trên đất có nhà cấp 4. Nguyên đơn cho rằng do tin tưởng bị đơn nên ngày 06/01/2020 nguyên đơn tiến hành đăng ký thủ tục sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ thì bị đơn không đồng ý cho cán bộ đo đạc và không đồng ý giao nhà đất.

Bị đơn cho rằng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng nhưng bị đơn không nhận bất cứ khoản tiền nào mà người nhận tiền là bà Phạm Thị Nh (em ruột bà Phạm Thị Bé E). Đối với tờ cam kết ngày 15/02/2018 bị đơn thừa nhận có ký tên. Do không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn nên ngày 17/3/2021 bị đơn có nộp đơn phản tố nhưng đến ngày 06/7/2021 bị đơn nộp biên lai thu tạm ứng án phí phản tố cho Tòa án và nội dung đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với nguyên đơn, buộc ông Trí trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính); bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã vay là 200.000.000đồng cùng lãi suất kể từ ngày vay theo quy định của Nhà nước.

Xét thấy lời khai của nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng phần đất nêu trên là 200.000.000đồng, phù hợp với giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 15/02/2018 bị đơn có ký xác nhận vào giấy cam kết với nội dung: ngày 30/01/2018 có ký hợp đồng công chứng với ông Ngô Hữu Tr đồng ý chuyển nhượng phần đất 99,1m², thửa đất số 620, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại khu vực Bình Dương B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ. Hiện tại trên đất có một căn nhà cấp 4 trên mảnh đất trên. Tôi đồng ý chuyển nhượng phần đất theo công chứng và có nhà cấp 4 trên mảnh đất. Bên chuyển nhượng ghi tôi tên Phạm Thị Bé E có nhận của ông Ngô Hữu Tr 300 (ba trăm triệu). Vấn đề này đại diện nguyên đơn thừa nhận do trên đất có nhà nên đã đưa thêm cho bị đơn thêm 100.000.000đồng tổng cộng là 300.000.000đồng (tính luôn số tiền đất ghi trong hợp đồng là 200.000.000đồng). Mặc dù bị đơn không thừa nhận có nhận số tiền 300.000.000đồng nhưng thừa nhận có ký vào giấy cam kết này.

Kể từ ngày Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ nhưng bị đơn vẫn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình

bày của mình. Hơn nữa quá trình thực hiện hợp đồng về nghĩa vụ phía người mua đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền.

Xét về số tiền giao nhận chưa thống nhất giữa nguyên đơn và bị đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn với bị đơn ngày 30/01/2018 là 200.000.000đồng, đây là giá trị chuyển nhượng phần đất. Trong đó trên đất có nhà nên ngày 15/02/2018 nguyên đơn có giao cho bị đơn thêm 100.000.000đồng nữa là 300.000.000đồng, phù hợp với số tiền bị đơn đã ký tên. Mặc khác theo biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 23/12/2021 xác định phần đất trên theo giá nhà nước là 214.500đ/m²; tổng giá trị phần đất là 99,1m² x 214.500đồng = 21.256.950đồng; phần giá trị nhà là 184.951.000đồng. Tổng cộng nhà và đất có đơn giá là 206.207.950đồng (theo giá nhà nước, do các bên đương sự không đồng ý định giá theo giá thị trường). Qua đó cho thấy với số tiền nguyên đơn giao cho bị đơn 300.000.000đồng để nhận chuyển nhượng phần nhà, đất nói trên là phù hợp.

[2.2] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định tại điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác sau khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn đã trả đủ tiền mua nhà, đất và cũng đã tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không hợp tác cho cán bộ đo đạc. Như vậy thời điểm yêu cầu công nhận giao dịch dân sự có hiệu lực phù hợp với quy định tại Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Qua phân tích tại đoạn [1] và [2] nói trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Ngày 17/3/2021 Tòa án bị đơn có nộp đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với nguyên đơn, buộc ông Trí trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính); bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã vay là 200.000.000đồng cùng lãi suất kể từ ngày vay theo quy định của Nhà nước.

Như phân tích tại đoạn [2.1] thì đến thời điểm hôm nay tại phiên tòa xét xử sơ thẩm bị đơn không cung cấp chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình, cũng như không có chứng cứ chứng minh cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 30/01/2018 là vô hiệu. Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Trong trường hợp này, giao dịch dân sự thiết lập giữa nguyên đơn và bị đơn tuân thủ đúng về mặt hình thức được quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 và điều 167 Luật đất đai năm 2013. Mặc

khác, bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng này với bị đơn, có ký xác nhận nhận tiền dù rằng khai nhận người nhận tiền không phải bị đơn mà là bà Nhanh (em ruột bà Bé Em) nhưng bị đơn không có chứng cứ nào chứng minh cho việc bà Nhanh là người nhận tiền. Tuy bà Nhanh thừa nhận có vay tiền của nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay cho bà song bà Nhanh cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc vay nợ này và nguyên đơn cũng không thừa nhận. Do đó yêu cầu phản tố của bị đơn không có cơ sở.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền vay 100.000.000đồng cùng lãi suất.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền vay là 100.000.000 đồng cùng lãi suất tính từ ngày vay 07/5/2018 đến ngày 06/7/2020 là 26 tháng, mức lãi suất 0.75%/tháng, tương đương với số tiền tổng cộng là 119.500.000đồng. Không yêu cầu lãi suất đến ngày xét xử sơ thẩm.

[4.1] Căn cứ vào mặt sau của trang thứ 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 30/01/2018 có nội dung “tôi tên – Phạm Thị Bé E – có nhận thêm 100.000 triệu –một trăm triệu Đồng - của ông –ngô Hữu Trí nay ngày – 7-5-2018”. Với nội dung này, tại các lần hòa giải tại Tòa án bị đơn đều không thừa nhận có nhận tiền mà số tiền này là bà Nhanh (em ruột bà Bé Em) vay của em ông Trí. Tại phiên tòa hôm nay bà Bé Em thừa nhận có ký tên và biết về khoản tiền này. Lời thừa nhận của bị đơn phù hợp với chứng cứ và lời trình bày của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Về phần lãi suất: Do có sai sót trong việc tính thời gian nên Hội đồng xét xử tính lại như sau: Từ ngày 07/5/2018 đến ngày 06/7/2020 là 02 năm 01 tháng 29 ngày, với mức lãi suất 0.75%/tháng tương đương số tiền là 19.475.000đồng, tổng cộng số tiền bị đơn phải trả là 119.475.000đồng.

Đại diện nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất 0,75%/tháng và không yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu này thấp hơn quy định tại Điều 466 và khoản 2 Điều 468, nhưng phù hợp, có lợi cho bị đơn và không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định theo quy định. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên cần buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí đo đạc, thẩm định là 4.704.000đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4, khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết 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.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117 và Điều 122, Điều 401, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 4, khoản 5 Điều 26 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Ngô Hữu Tr đối với bị đơn - ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”; “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/01/2018 với ông Ngô Hữu Tr, hợp đồng công chứng số 713, quyển 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng NGĐ, thành phố C.

Ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E cùng ông Võ Nhật Q, ông Võ Duy Ph thực hiện việc giao nhà, đất cho ông Ngô Hữu Tr.

2. Ông Ngô Hữu Tr có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành thủ tục đăng ký sang tên theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E trả cho ông Ngô Hữu Tr số tiền vay gốc là 100.000.000đồng cùng lãi suất tính từ ngày 07/5/2018 đến ngày 06/7/2020 là 19.475.000đồng. Tổng số tiền ông Vui, bà Em phải trả cho ông Trí là 119.475.000đồng (một trăm mười chín triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/01/2018 với ông Ngô Hữu Tr và đồng ý trả lại 200.000.000đồng cùng lãi suất kể từ thời điểm vay.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Ông Võ Văn V và bà Phạm Thị Bé E có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngô Hữu Tr số tiền 4.704.000đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.273.750đồng (sáu triệu hai trăm bảy mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng), nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn phải chịu 300.000đồng án phí phản tố.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004605 ngày 21/7/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

7. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 14/01/2022).

Đương sự vắng mặt có 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 năm 2014 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q.BT;
- Chi cục THADS Q.BT;
- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đã ký

Nguyễn Thị Hải