

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CP
TỈNH AG**

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

Bản án số: 42/2023/DS-ST

Ngày : 08-02-2023

“Tranh chấp hợp đồng vay tài
sản, tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CP, TỈNH AG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoàng V.

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Hoàng T;

- Ông Lê Cao T.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Nguyên Huân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện CP, Ag.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP, tỉnh An Gian: Bà Nguyễn Thị Diệu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06/02/2023, ngày 08/02/2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 44/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ 4, ấp Hưng Thịnh, xã Đào Hữu Cảnh, huyện CP, tỉnh Ag. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Lê Hoàng H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu dân cư Kênh Đào, ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện CP, tỉnh Ag. (có mặt lúc xét xử nhưng khi tuyên án vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày **23 tháng 02 năm 2021**, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

- Ngày 05/6/2019 ông U có cho ông H vay số tiền 600.000.000đ, lãi suất theo thỏa thuận 1,5%/tháng, ông H đóng lãi cho ông U đến tháng 4/2020 được 10 tháng với số tiền 90.000.000đ thì ngưng trả lãi và không trả vốn cho đến nay.

+ Ông U yêu cầu ông H có nghĩa vụ trả cho ông U số tiền tổng số tiền 681.000.000đ (trong đó tiền gốc 600.000.000đ, lãi 81.000.000đ) và tính lãi suất 1,5 %/tháng từ ngày 06/02/2021 đến ngày xét xử và thi hành án.

- Ngày 25/6/2019 ông U có mua diện tích đất 3.020 m² của ông H với giá 320.000.000đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03599. QSDĐ/Hf do UBND huyện CP cấp ngày 09/01/2003, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện CP. Ông H đã nhận đủ số tiền 320.000.000đ của ông U nhưng ông H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông U.

+ Ông U yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2019 giữa ông và ông H.

- Ngày 20/4/2020 ông U có cho ông H mượn số tiền 119.500.000đ. Ông H hứa bán đất sẽ trả tiền cho ông U, đến ngày 27/01/2021 ông H đã bán đất mà không trả tiền cho ông U.

+ Yêu cầu ông H có nghĩa vụ trả cho ông U số tiền 119.500.000đ và không tính lãi.

- Bị đơn ông Lê Hoàng H vắng mặt tại các tiến trình tố tụng được thực hiện bởi Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử nhưng có gửi văn bản ý kiến đề ngày 05/11/2021 trình bày được tóm tắt như sau: do chỗ quen biết nên ông rất tin tưởng ông U và gọi ông U là cậu, giữa ông và ông U có làm ăn cá độ bóng đá, ông còn thiếu ông U 300.000.000đ và do vào thời điểm đó ông và cô của ông đang tranh chấp đất, ông U thỏa thuận với ông là ông U sẽ giúp tranh chấp, lấy lại đất đó, sau khi lấy lại đất thì ông sẽ chuyển nhượng cho ông U với điều kiện ông U phải trả cho cô của ông là 52,5 chỉ vàng 24 kara và đưa cho cha ông 100.000.000đ đồng thời trừ luôn 300.000.000đ tiền thiếu, ước tổng cộng là 600.000.000đ. Vì ông U phải đưa thêm 300.000.000đ nên ông mới viết biên nhận 600.000.000đ và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U giữ, khi nào ông U trả 52,5 chỉ vàng 24 kara và 100.000.000đ thì ông sẽ ký chuyển nhượng đất qua cho ông U và xé bỏ giấy nợ. Đến ngày 25/6/2019 thì ông U yêu cầu ông làm thêm tờ mua bán đất với giá 320.000.000đ để làm tin.

Sau đó ông U không thực hiện đúng như thỏa thuận là trả 52,5 chỉ vàng 24 kara cho cô ông và đưa 100.000.000đ cho cha ông nên ông tự giải quyết trả vàng cho cô ông, ông đòi ông U trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ngoài ra ông

còn lãnh nợ 310.000.000đ của ông U với người khác nên trừ với số tiền nợ 300.000.000đ.

Sau đó ông U khởi kiện ông tại Tòa

Tại phiên tòa ngày 06/02/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày như sau:

- Ông U yêu cầu ông H có nghĩa vụ trả cho ông U số tiền tổng số tiền 681.000.000đ (trong đó tiền gốc 600.000.000đ, lãi 81.000.000đ) và tính lãi suất 1,5 %/tháng từ ngày 06/02/2021 đến ngày xét xử và thi hành án.

- Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2019 giữa ông và ông H thì tại phiên tòa ông U thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2019 giữa ông U và ông H, chỉ yêu cầu ông H trả lại số tiền 320.000.000đ và không yêu cầu bồi thường đối với việc vô hiệu hợp đồng.

- Đối với yêu cầu ông H trả lại số tiền 119.500.000đ và không tính lãi thì tại phiên tòa ông U lại yêu cầu khởi kiện này.

Ông U không thừa nhận những gì ông H trình bày tại phiên tòa.

- Bị đơn ông Lê Hoàng H trình bày:

+ Đối với yêu cầu trả cho ông U 600.000.000đ: Ông cho rằng ông chỉ vay 300.000.000đ, còn 300.000.000đ là giữa hai bên thỏa thuận ông U trả 52,5 chỉ vàng 24 kara cho cô ông và đưa 100.000.000đ cho cha ông, tính tổng cộng là 600.000.000đ và ông sẽ chuyển nhượng 3020m² đất của ông cho ông U là xong. Nhưng ông U không thực hiện nghĩa vụ trả 52,5 chỉ vàng 24 kara và đưa 100.000.000đ như đã hứa và đối với 300.000.000đ còn lại thì ông đứng ra nhận nợ thay cho ông U với người khác xem như không còn nợ ông U. Tuy nhiên, ông không có chứng cứ chứng minh mà ông U lại có giấy nợ ông đang giữ thể hiện ông nợ ông U 600.000.000đ nên ông chấp nhận trả số nợ này cho ông U theo yêu cầu của ông U.

+ Đối với yêu cầu trả lại 320.000.000 đồng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2019 giữa ông H và ông U thì ông không đồng ý trả số tiền 320.000.000 đồng, vì ông cho rằng số tiền này nằm trong hợp đồng ngày 05/6/2019 tổng cộng các khoản nợ ông thiếu ông U là 600.000.000 đồng.

Ngoài lời trình bày thì ông không còn gì để chứng minh.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

- Về nội dung vụ án:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của ông U yêu cầu ông H có nghĩa vụ trả cho ông U số tiền tổng số tiền 681.000.000đ (trong đó tiền gốc 600.000.000đ, lãi 81.000.000đ) và tính lãi suất 1,5 %/ tháng từ ngày 06/02/2021 đến ngày xét xử và thi hành án, giữa ông U và ông H có làm biên nhận 05/6/2019 và tại phiên tòa ông H thừa nhận có nợ ông U 600.000.000đ và đồng ý trả số tiền trên cho ông U. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2019 giữa ông và ông H thì tại phiên tòa ông U thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2019 giữa ông U và ông H, yêu cầu ông H trả lại số tiền 320.000.000đ và không yêu cầu tính bồi thường thiệt hại do việc hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng vô hiệu thì hoàn trả lại cho ông U 320.000.000đ là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu ông H trả lại số tiền 119.500.000đ và không tính lãi thì tại phiên tòa ông U lại yêu cầu khởi kiện này, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

+ Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông U tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông H cư trú tại huyện CP, tỉnh AG căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CP.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Đối với yêu cầu của ông U yêu cầu ông H trả khoản tiền 119.500.000đ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông U khẳng định tự nguyện rU lại yêu cầu này, không yêu cầu ông H trả lại trong vụ án này. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông U, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật dân sự 2015:

- Đối với yêu cầu của ông U yêu cầu ông H trả số tiền vay 600.000.000đ. Tại phiên tòa ngày 06/02/2023 ông H thừa nhận có ký biên nhận nợ ngày 5/6/2019 mà ông U đã cung cấp nhưng ông cho rằng ông chỉ nợ ông U 300.000.000đ, còn 300.000.000đ là do ông U hứa sẽ trả 52,5 chỉ vàng 24 kara cho cô của ông khi chuộc đất của ông cầm cố cho cô của ông để lấy lại phần đất 3020m² và ông U đưa thêm cho cha ông 100.000.000đ như là tiền chuyển nhượng diện tích đất này cho ông U nhưng ông U không thực hiện. Đối với số nợ 300.000.000đ thì ông đã trả giúp cho ông U với người khác nên xem như là đã cản trừ hết, những việc này chỉ là thỏa thuận bằng lời nói của ông với ông U không có lập thành văn bản và hiện nay ông không có gì để chứng minh. Tuy nhiên, về giấy trắng mực đen ông đã ký tên trên giấy tờ nên ông biết lời trình bày của ông là không có cơ sở nên phần nợ 600.000.000đ này ông U yêu cầu thì ông đồng ý trả cho ông U. Hội đồng xét xử xét thấy, ông U và ông H đều thừa nhận tờ biên nhận ngày 5/6/2019 là do ông H ký tên, nội dung thể hiện ông H có vay ông U 600.000.000đ và đã nhận đủ tiền. Ông H cho rằng chỉ vay 300.000.000đ nhưng đã trả giúp nợ cho ông U để cản trừ nợ của ông U với người khác, còn 300.000.000đ còn lại là không có. Trình bày của ông H không được ông U chấp nhận, tại phiên tòa ngày 06/02/2023 ông H cũng chấp nhận thanh toán khoản nợ này cho ông U nên Hội đồng xét xử xác nhận hai bên có xác lập hợp đồng vay tài sản với số tiền 600.000.000đ, ông U yêu cầu ông H trả lại, ông H cũng đồng ý nên cần buộc ông H thanh toán khoản nợ này cho ông U là phù hợp với Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự 2015. Đối với yêu cầu tính lãi, do ông H vi phạm nghĩa vụ của người vay tài sản nên phải trả lãi cho ông U, do đó Hội đồng xét xử buộc ông H phải trả lãi cho ông U từ ngày 06/02/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất 1,5 %/tháng là phù hợp Điều 470 Bộ luật dân sự 2015. Tổng số tiền lãi là 216.000.000đ.

Tiền lãi còn thiếu từ sau tháng 4/2020 đến 06/2/2021 ông U tính là 81.000.000đ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên.

Như vậy tổng số vốn, lãi ông H phải trả cho ông U là 600.000.000đ + 81.000.000đ + 216.000.000đ = 897.000.000đ.

- Đối với yêu cầu của ông U với ông H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 3020m² theo giấy chuyển nhượng được xác lập theo giấy sang nhượng ngày 25/6/2019. Tại phiên tòa ngày 06/02/2023 ông U thay đổi yêu cầu chỉ

yêu cầu ông H trả lại cho ông 320.000.000đ và không buộc ông H phải bồi thường do hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa ngày 06/02/2023, ông H có thừa nhận ký vào giấy sang nhượng do ông U xuất trình nhưng ông không có nhận 320.000.000đ mà số tiền này là tiền nằm trong số tiền 300.000.000đ như ông đã trình bày trong số tiền 600.000.000đ, sở dĩ ông ký giấy này là vì ông U bảo ông rằng ký để làm tin đối với số tiền vay 600.000.000đ nêu trên. Xét thấy rằng, tại phiên tòa ông U thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu nhận lại số tiền chuyển nhượng đất là 320.000.000đ, không yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc hợp đồng vô hiệu, yêu cầu thay đổi này không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận, các bên đều thừa nhận có ký vào tờ sang nhượng 3020m² đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03599. QSDĐ/Hf do UBND huyện CP cấp ngày 09/01/2003, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Thuận, xã Mỹ Phú, huyện CP, tỉnh Ag, ông H cho rằng không có nhận 320.000.000đ nhưng ông U không thừa nhận và trong nội dung của giấy sang nhượng mà các bên đã ký kết thể hiện nội dung ông H đã nhận đủ 320.000.000đ của ông U, ông H không chứng minh được việc ông không nhận tiền của ông U nên Hội đồng xét xử cần thiết chấp nhận yêu cầu của ông U, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên do hợp đồng không đảm bảo đúng thủ tục, hình thức và ông U cũng yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử buộc ông H phải trả cho ông U số tiền chuyển nhượng đất 320.000.000đ là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015:

“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.”

+ Ông U không yêu cầu ông H phải bồi thường do việc vô hiệu hợp đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận không buộc ông H phải bồi thường. Việc ông H cho rằng do không chuyển nhượng đất được với nhau nên ông U mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông U thì cho rằng ông H yêu cầu lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh nội dung trên giấy đất và thực tế chứ không phải như lời trình bày của ông H, Hội đồng xét xử xét thấy rằng việc ông U nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông H nhưng sau đó đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, việc này chưa đủ căn cứ để xác định các bên không còn các nghĩa vụ theo hợp đồng mà các bên đã giao kết và ông U vẫn còn giữ các tờ hợp đồng này.

+ Đối với các chi phí đo đạc, thẩm định và định giá. Do tại phiên tòa ông U rút lại yêu cầu bồi thường trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc

định giá đất không còn ý nghĩa giải quyết trong vụ án này nên ông U phải chịu các chi phí tố tụng này.

+ Về án phí, phần này ông U rút lại yêu cầu nên đã được chấp nhận đình chỉ thì ông không phải chịu án phí và hoàn trả tạm ứng án phí cho ông. Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với số tiền bị buộc trả lại cho ông U.

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 244; khoản 1 Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U đối với yêu cầu đòi ông Lê Hoàng H phải trả lại cho ông số tiền 119.500.000đ (một trăm mười chín triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn U:

- Buộc ông Lê Hoàng H phải trả cho ông Nguyễn Văn U số tiền 897.000.000đ (tám trăm chín mươi bảy triệu đồng), trong đó vốn: 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), lãi là 297.000.000đ (hai trăm chín mươi bảy triệu đồng) theo hợp đồng được xác lập thể hiện bằng biên nhận nợ ký kết giữa ông U và ông H ngày 5/6/2019.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được thể hiện bằng tờ mua bán đất) giữa ông Nguyễn Văn U và ông Lê Hoàng H ngày 25/6/2019 vô hiệu. Buộc ông Lê Hoàng H trả lại cho ông Nguyễn Văn U số tiền 320.000.000đ (ba trăm hai mươi triệu đồng) và ông Lê Hoàng H không phải chịu trách nhiệm bồi thường hợp đồng cho ông U.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn U phải chịu 1.100.000 đồng tiền chi phí tố tụng, ông đã nộp tạm ứng đủ nên được khấu trừ hết, không phải nộp thêm.

- Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn U được nhận lại 18.000.000đ (mười tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp theo biên lai số 0008727 ngày 04/03/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CP.

+ Ông Lê Hoàng H phải chịu 48.510.000 (bốn mươi tám triệu năm trăm mười nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Văn U có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Lê Hoàng H vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐBPCKTT ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh AG đã áp dụng biện pháp “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*” (phần nội dung này đã có hiệu lực pháp luật, không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm).

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 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.

Nơi nhận:

- TAND.AG;
- VKSND huyện CP;
- THA huyện CP;
- Dương sự (Đề thi hành);
- Lưu: hồ sơ, VP.

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

Trần Hoàng V

