TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Bản án số: **184**/2024/DS - ST
Ngày: 08/11/2024
V/v tr/c:HĐCNQSD đất.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Huỳnh Văn Nhân

- Ông Lương Công Tiên

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Nga** – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Bình Thủy, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 682/2024/QĐ-ST ngày 18/10/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B , sinh năm 1970 (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp M, Huyện P, Thành Phố Cần Thơ.
Bị đơn: Bà Phạm Thị Kim H, sinh năm 1971 (vắng mặt)
Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: số B khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, TP Cần Thơ.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Lô A P , khu dân cư T huyện P, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn - bà Nguyễn Thị B *trình bày:*

Qua giới thiệu của người quen, bà có nhận chuyển nhượng phần đất tại thửa 246, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố

Cần Thơ của ông Phạm Văn H1 và bà Phạm Thị Kim H, giá chuyển nhượng là 01 tỉ đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng C1 vào ngày 06/6/2022, bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà H, ông H1. Do thấy hoàn cảnh của bị đơn khó khăn nên bà đã đồng ý cho bị đơn ở lại trên đất một thời gian để tìm nơi ở khác, nhưng cho đến nay bị đơn vẫn không đồng ý di dời để giao nhà đất cho bà. Do vậy nay bà khởi kiện yêu cầu bị đơn phải di dời để giao phần đất nêu trên cho bà, hoặc phải trả cho bà số tiền là 1.200.000.000 đồng, bà sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Bị đơn – bà H trình bày:

Do khó khăn kinh tế và cần vốn làm ăn nên vợ chồng bà có vay của bà B số tiền 01 tỉ đồng, lãi suất 30 triệu đồng/tháng, để làm tin thì vợ chồng bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho cho bà B. Khi ký do không xem kỹ hợp đồng nên vợ chồng bà chỉ nghĩ là đang ký hợp đồng vay, tuy nhiên thực tế bà chỉ nhận được có 910 triệu đồng vì phải trả trước 30 triệu đồng tiền lãi và 60 triệu đồng tiền dịch vụ. Sau khi vay tiền vợ chồng bà có đóng lãi tiếp tục cho bà B thêm 90 triệu, nhưng sau do khó khăn nên không tiếp tục đóng nữa thì bà B nhiều lần cho người đến nhà bà gây rối, có công an đến lập biên bản. Bà không đồng ý di dời giao nhà đất cho bà B, vì bà chỉ vay tiền của bà B chứ không phải chuyển nhượng nhà đất. Nay bà chỉ đồng ý trả cho bà B số tiền đã vay là 01 tỉ đồng.

Nguyên đơn phủ nhận trình bày của bị đơn về việc có nhận tiền lãi của bị đơn. Tại buổi hòa giải ngày 18/10/2024, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bị đơn trả cho bà số tiền 1.200.000.000 đồng và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, không yêu cầu bị đơn phải giao nhà, đất. Khi bị đơn trả cho bà số tiền nêu trên, bà đồng ý trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Tại phiên tòa;

Bị đơn vắng mặt.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền gốc và lãi tổng cộng là 1.200.000.000 đồng, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/6/2022 với bị đơn. Khi bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền trên, nguyên đơn đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

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

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Bình Thủy thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn xác định có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 06/6/2022, nguyên đơn có giao cho bị đơn số tiền 01 tỉ đồng, tuy nhiên nguyên đơn chưa hoàn thành thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền, các bên cũng chưa có bước giao nhận tài sản. Do vậy nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận bao gồm tiền gốc là 01 tỉ và tiền lãi là 200 triệu đồng là phù hợp, có lợi cho phía bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía bị đơn có bản tự khai trình bày ý kiến, có tham gia hòa giải công khai chứng cứ tại Tòa án, tuy nhiên đối với 02 lần Tòa án triệu tập xét xử vụ án thì nguyên đơn đều vắng mặt, không có lý do chính đáng. Do vậy căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với bị đơn là hoàn toàn phù hợp.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xác định tranh chấp trong vụ kiện là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa cá nhân với cá nhân do Bộ luật dân sự, Luật đất đai điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Các bên trình bày thống nhất về việc vào ngày 06/6/2022 nguyên đơn có ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng phần đất của bị đơn tại thửa 246, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 01 tỉ đồng.

Về hợp đồng chuyển nhượng đã ký, bị đơn cho rằng đây là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền, không phải chuyển nhượng thật sự, tuy nhiên bị đơn không có phản tố. Nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền gốc và lãi, đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Xét thấy, yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với tính chất vụ việc, phù hợp với trình bày của phía bị đơn, giao dịch giữa các bên chỉ mới dừng lại tại bước ký hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận sang tên, tài sản từ trước đến nay vẫn do phía bị đơn quản lý, sử dụng. Do vậy việc hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và buộc bị đơn phải trả lại số tiền gốc đã nhận và tiền lãi phát sinh là có căn cứ để chấp nhận. Lãi phát sinh từ tháng 6/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 28 tháng, nên số tiền 200 triệu đồng mà nguyên đơn yêu cầu là tiền lãi với mức lãi suất phù hợp, không vượt quá 20%/năm quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Do vậy có căn cứ để chấp nhận, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi tổng cộng là

1.200.000.000 đồng, đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/6/2022 giữa các bên.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và lệ phí trích đo là 6.000.000 đồng, chi phí này do nguyên đơn đã tạm ứng trước, nay yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền trên.

[5] 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:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã đóng. Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

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 228 và 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 500, Điều 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

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/6/2022 giữa bà Phạm Thị Kim H, ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị B về việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại thửa 246, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (Số công chứng 2244 quyển số 01/2022 tại VPCC L (huyện P, thành phố Cần Thơ)).

- Buộc bị đơn - bà Phạm Thị Kim H và ông Phạm Văn H1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền gốc và lãi tổng cộng là 1.200.000.000 đồng (trong đó tiền gốc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 200.000.000 đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa trả số tiền trên thì còn 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.

- Khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả số tiền nêu trên, nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00051/LT cấp ngày 26/7/2005.

2. Chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng)

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 24.300.000 đồng (hai mươi bốn triệu, ba trăm ngàn đồng)

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002641 ngày 23/4/2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

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 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 nhận*:**
- Đương sự;
- VKSND quận Bình Thủy;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- THA Q Bình Thủy
- Lưu hồ sơ

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

Đặng Thị Huệ