

Bản án số: 59/2019/DS-ST

Ngày: 29-7-2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

2/ Ông **Nguyễn Văn Minh**

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Ngọc Bích** – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều:* Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 264/2018/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 392/2019/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Lê Quốc T**, sinh năm 1953 (Có mặt)

Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1954 (Vắng mặt)

Địa chỉ: số 216/10 đường 30/4, tổ 37, khu vực 3, phường HL, quận NK, thành phố CT.

Bị đơn: **Phạm Văn Đ**, sinh năm 1943

Trần Kim L, sinh năm 1943

Địa chỉ: số 272 đường 30/4, phường HL, quận NK, thành phố CT.

Bà Trần Kim L bị mất năng lực hành vi dân sự - người giám hộ theo pháp luật cho bà Lan là ông Phạm Văn Đ.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/8/2010 nguyên đơn Lê Quốc T, Nguyễn Thị Cẩm H trình bày rằng: Nguyên đơn và bị đơn là láng giềng, thân quen nên nguyên đơn cho bị đơn vay tiền từ năm 2003 đến năm 2006. Đến ngày 15/4/2007 giữa hai bên kết toán lại số tiền nợ mà bị đơn còn nợ nguyên đơn là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Do bị đơn gặp khó khăn không có tiền trả nên bị đơn đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích 80m² tại địa chỉ 272, đường 30/4, phường HL, quận NK, thành phố CT với giá 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và trừ vào số tiền bị đơn còn nợ của nguyên đơn. Việc bị đơn có vay tiền của nguyên đơn được chứng minh bằng 07 biên nhận được thể hiện trên 6 tờ giấy nhận nợ với số tiền trên 800.000.000 đồng, nhưng được kết toán lại là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng), do đó hai bên thống nhất xóa số nợ này và bà Lan ghi nhận phía sau hợp đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập thành văn bản nhưng không công chứng, chứng thực. Do bị đơn không làm thủ tục sang tên cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Đ, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Ngày 20/12/2012 nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, nguyên đơn cho rằng bị đơn không hợp tác trong quá trình giải quyết như ngăn cản việc thẩm định tại chỗ nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã mượn và tính lãi suất do nhà nước quy định từ khi thỏa thuận chuyển nhượng.

- Bị đơn ông Phạm Văn Đ, bà Trần Thị L (do ông Đ là người giám hộ theo pháp luật) trình bày: vào năm 2007, nguyên đơn có nhiều lần đến hỏi bị đơn mua nền nhà 80m² ở phía sau mặt tiền đất của bị đơn đang ở để cho con gái và con rể của nguyên đơn ổn định chỗ ở. Hai bên thỏa thuận thống nhất giá trị chuyển nhượng đất là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Ngày 14/5/2007, ông Lê Quốc T gặp bị đơn và đưa cho bị đơn 2 tờ giấy bán đất đã đánh máy sẵn giống nhau và đề nghị bị đơn ký tên về việc thỏa thuận mua bán đất. Khi bị đơn ký tên xong, ông T đem hai tờ bán đất về để vợ ông ký tên và đồng thời đem cho thông gia của ông T xem để đưa tiền cho ông T thì ông T đem đến giao tiền mua đất cho Bị đơn và hai bên ra phòng công chứng lập hợp đồng theo quy định. Tuy nhiên,

trong suốt thời gian dài nguyên đơn không giao tiền cũng như tiến hành thủ tục theo luật định, xem như việc thỏa thuận vào ngày 15/4/2007 đã chấm dứt.

- Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện tại “Tờ bán đất” ngày 15/4/2007 và buộc bà L và Đ hoàn trả cho nguyên đơn 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và trả tiền lãi tính từ ngày 15/04/2007 theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước là phù hợp.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội thẩm, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý đúng thẩm quyền và xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật.

Về nội dung: Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả thủ tục hỏi tại phiên hòa hôm nay, xét thấy căn cứ vào kết quả giám định chữ ký thể hiện trong hồ sơ cho thấy bà Lan đã ký các biên nhận nợ vay tiền của nguyên đơn là có thật. Trong các biên nhận nợ vay thì biên nhận nợ vay ngày vào ngày 06/07/2003 có chữ ký của ông Đ và được người đại diện của ông Đ thừa nhận tại phiên tòa. Căn cứ vào mặt sau “ giấy bán đất” ngày 15/4/2007 bà L có xác nhận việc đã nhận tiền thanh toán nợ. Điều này cho thấy việc chuyển khoản tiền nợ thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên các biên nhận nợ trước đó đã được gạch bỏ thay thế thể hiện tại mặt sau “Giấy bán đất”. Nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn trong việc thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất đã được bà L cản trở từ khoản nợ 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) của vợ chồng bà L với ông Đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay không thực hiện được do ông Đ không thừa nhận việc cản trở nợ của bà L, hơn nữa bà L bị bệnh dẫn đến mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định giải quyết việc dân sự số 01/2012/VDS-PT của Tòa án nhân dân thành phố CT. Các bên chưa thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và công chứng chứng thực nên hợp đồng vô hiệu về mặt hình thức và lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do phía bị đơn. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và chịu bồi thường thiệt hại khi có lỗi, Tuy nhiên lỗi

làm cho hợp đồng không thực hiện được là do phía bị đơn, nên bị đơn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải hoàn trả cho nguyên đơn 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và trả tiền lãi tính từ ngày 15/04/2007 theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước là phù hợp.

Do ông Đ là chồng của bà L có tham gia vào quan hệ vay mượn tiền thể hiện việc ký vào biên nhận 6/7/2003 và ký vào “tờ bán đất” ngày 15/04/2007. Nên có căn cứ buộc bà L (có người giám hộ là ông Đ) và ông Đ liên đới trả nợ và lãi cho nguyên đơn.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện tại “Tờ bán đất” ngày 15/4/2007 là vô hiệu và buộc bị đơn bà Trần Kim L và ông Phạm Văn Đ có trách nhiệm trả cho ông Lê Quốc T và bà Nguyễn Thị Cẩm H số tiền 1.263.450.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Về án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ bà L có trách nhiệm liên đới trả số tiền vay 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và tính lãi suất từ ngày 15/4/2007 và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 15/4/2007 nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”. Loại tranh chấp này thuộc ngành Luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về thủ tục tố tụng: Vụ án này đã được giải quyết bằng các bản án dân sự sơ thẩm và dân sự phúc. Do có đơn đề nghị giám đốc thẩm bản án của cả nguyên đơn và bị đơn nên Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2013/DS-ST ngày 02/12/2013 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều và bản án dân sự phúc thẩm số 138/2014/DS-PT ngày 15/8/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Khi thụ lý lại vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng không tổng đạt được tại địa chỉ ghi trong đơn khởi kiện cũng như ghi trong các bản án và Quyết định giám đốc của Tòa án. Theo khoản 3 Điều 40 Bộ luật Dân sự năm 2015

thì khi bị đơn thay đổi nơi cư trú gắn liền với thực hiện quyền, nghĩa vụ thì bị đơn phải thông báo cho bên kia biết về nơi cư trú mới. Đồng thời, theo Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn trường hợp người bị kiện thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không đình chỉ việc giải quyết vụ án vì lý do không tổng đạt được cho bị đơn. Do đó, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ đối với bị đơn và phía nguyên đơn bà H có yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án đã tiến hành thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn và bà Hồng là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: thấy rằng giữa các bên đương sự có giao dịch vay mượn tiền, căn cứ vào kết quả giám định chữ ký thể hiện trong hồ sơ cho thấy bà L đã ký các biên nhận nợ vay tiền của nguyên đơn là có thật. Trong các biên nhận nợ vay thì biên nhận ngày 06/07/2003 có chữ ký của ông Đ. Đến ngày 15/4/2007 các bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất là 80m² tại địa chỉ 272, đường 30/4, phường HL, quận NK, thành phố CT với giá 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Xét “Giấy bán đất” ngày 15/4/2007 ở mặt sau của “Giấy bán đất” này, bà L có xác nhận việc đã nhận tiền thanh toán nợ. Điều này cho thấy việc chuyển khoản tiền vay 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, chính vì lẽ đó các biên nhận nợ đã được gạch bỏ. Điều này chứng minh nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn trong việc thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng mua bán đất đã được bị đơn cân trừ từ khoản nợ vay 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) của bị đơn đối với nguyên đơn. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ký kết ngày 15/4/2007 nhưng không công chứng nên dẫn đến hợp đồng vô hiệu về mặt hình thức và lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do phía bị đơn. Căn cứ vào Điều 134; Điều 137 và Điều 417 của Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng như Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận do đó, phía bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Ngoài ra, bên nào có lỗi thì phải bồi thường thiệt hại, phía nguyên đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ

ngày 15/4/2007 cho đến ngày xét xử. Hội đồng xét xử thấy rằng, lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do phía bị đơn, nên bị đơn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo mức lãi suất chậm trả được quy định tại khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử tính lãi suất chậm trả từ ngày 16/4/2007 đến nay là 12 năm 13 tháng 13 ngày với số tiền là 663.450.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc cả ông Đ cùng chịu trách nhiệm với bà L trả số nợ cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử cho rằng do ông Đ và bà L là vợ chồng, cả ông Đ và bà L có tham gia vào quan hệ vay mượn tiền với nguyên đơn, điều này chứng minh bằng biên nhận ngày 06/7/2003 và “Tờ bán đất” ngày 15/04/2007 đều có chữ ký của ông Đ, căn cứ khoản 2 Điều 27 Luật Hôn nhân & gia đình năm 2014 cần buộc bà L (có người giám hộ là ông Đ) và ông Đ có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền là có cơ sở.

[4] Về thời gian và cách trả do Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều giải quyết.

[5] Chi phí giám định là 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng), phía nguyên đơn đã tạm ứng số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), bị đơn đã tạm ứng số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Nguyên đơn đã nhận lại số tiền 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng), như vậy, bị đơn phải giao trả lại cho nguyên đơn số tiền 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng).

[6] Về án phí: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 134; Điều 137; Điều 305 và Điều 417 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 27 Luật Hôn nhân & gia đình năm 2014.

Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc T và bà Nguyễn Thị Cẩm H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện tại “Tờ bán đất” ngày 15/4/2007 là vô hiệu

Buộc bị đơn bà Trần Kim L (có người giám hộ là ông Phạm Văn Đ) và ông Phạm Văn Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Quốc T và bà Nguyễn Thị Cẩm H số tiền 1.263.450.000 đồng (Một tỷ hai trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

Chi phí giám định: bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng).

Về thời gian và cách trả do Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều giải quyết.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn, nếu bị đơn chậm trả số tiền trên thì bị đơn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả, mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Về án phí: Bị đơn được miễn án phí án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 001103 ngày 09 tháng 12 năm 2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) theo biên lai thu số 006191 ngày 08 tháng 9 năm 2010 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án, đối với 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 tại địa phương.

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; Điều 7 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.

- Nơi nhận:

- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

Phan Thị Tuyết Mai