

Bản án số: 65 /2024/DS-ST

Ngày: 21-08-2024.

“V/v tranh chấp dân sự
về hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng
vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LAI VUNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Quang Kim Cúc;

Ông Nguyễn Chí Công.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Văn An - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung tham gia phiên tòa: Bà Phan Bích Liễu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2024/TLST-DS ngày 02/01/2024, “V/v tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2024/QĐXXST-DS, ngày 15 tháng 07 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 346/2024/QĐST-DS ngày 05/8/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Văn Thị Bé H - *Sinh năm:* 1970; *Địa chỉ:* F, đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền cho ông Lê Ngọc P - *Sinh năm:* 1997 (có mặt); *Địa chỉ:* D, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/5/2023.

2. *Bị đơn:* Nguyễn Hữu Đ - *Sinh năm:* 1988 (vắng mặt); *Địa chỉ:* 447/TK, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. *Người làm chứng:* Phạm Thị Minh P1, sinh năm: 1971 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt); *Địa chỉ:* F, đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Văn Thị Bé H là Lê Ngọc P trình bày:

Văn Thị Bé H là lối xóm quen biết với Phạm Thị Minh P1, chị P1 nói là người quen cần vay tiền để làm ăn, cho vay nhiều lần nhưng không có biên nhận, đến ngày 14/04/2022 Văn Thị Bé H với Nguyễn Hữu Đ thỏa thuận nội dung là Nguyễn Hữu Đ chuyển nhượng cho Văn Thị Bé H thửa đất số 256, tờ bản đồ số 34, diện tích 385m², đất tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, số tiền là 428.000.000 đồng, thời hạn là 03 tháng, nếu sau 03 tháng không trả tiền gốc thì trả tiền lãi là 6.000.000 đồng/01 tháng, nếu không thực hiện được thì đến tháng thứ năm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Văn Thị Bé H, có làm Giấy bán đất ngày 14/04/2022 do Đ tự viết, ký tên, ghi rõ họ tên và giao cho Văn Thị Bé H giữ Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa CM 611802, số vào sổ cấp GCN: CS06760, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ, ngày 27/04/2018, từ khi thỏa thuận đến nay không có trả tiền vốn, tiền lãi. Văn Thị Bé H nhiều lần yêu cầu Nguyễn Hữu Đ trả số tiền nợ vay nhưng đến nay chưa trả.

Văn Thị Bé H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lai Vung giải quyết tuyên Giấy bán đất ngày 14/4/2022 là vô hiệu. Buộc Nguyễn Hữu Đ trả số tiền vốn vay còn nợ là 428.000.000 đồng và tiền lãi là 71.904.000 đồng (lãi 1,4%/tháng x 12 tháng, tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/8/2023). Tổng cộng vốn và tiền lãi là 499.904.000 đồng.

Văn Thị Bé H đồng ý tự nguyện trả cho Nguyễn Hữu Đ, 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa CM 611802, số vào sổ cấp GCN: CS06760, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ, ngày 27/04/2018.

* Bị đơn Nguyễn Hữu Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần cũng như thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định pháp luật để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như để tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án mà vẫn vắng mặt, thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho Văn Thị Bé H biết nơi cư trú mới và không liên hệ gì với nguyên đơn hay Tòa án biết để giải quyết, theo quy định trường hợp này được coi là cố tình giấu địa chỉ.

* Theo Biên bản lấy lời khai ngày 15/03/2024 của bà Phạm Thị Minh P1 trình bày: Văn Thị Bé H là lối xóm, đối diện nhà với bà P1 ở thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 2015 Phạm Thị Minh P1 làm ở cửa hàng xe ô tô ở thành phố Hồ Chí Minh, Đ đến cửa hàng mua xe ô tô, mua bảo hiểm nên P1 với Đ là bạn bè quen biết từ khi đó. Do Nguyễn Hữu Đ cần tiền làm ăn, vay tiền ở ngoài thì lãi suất cao, Phạm Thị Minh P1 biết chị Văn Thị Bé H có cho vay lãi suất thấp nên giới thiệu cho Đ, do để làm tin nên ghi Giấy bán đất ngày 14/04/2022, Đ giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 256, tờ bản đồ số 34, diện tích 385m², đất tọa lạc tại xã T, L, Đồng Tháp cho chị B Hai giữ, Giấy bán đất ngày 14/04/2022 do tự Nguyễn Hữu Đ viết toàn bộ giấy này, ký tên và ghi họ tên tại phần người bán; tại phần người làm chứng do Phạm Thị Minh P1 ký tên và

ghi họ tên trong giấy bán đất. Theo như Phạm Thị Minh P1 biết thì Nguyễn Hữu Đ trước đó vay tiền nhiều lần của chị Bé H, hứa hẹn nhưng không trả, đến ngày 14/4/2022 Đ đến nhà chị Văn Thị Bé H thỏa thuận hứa hẹn đến tháng 07/2022 sẽ trả hết nợ vốn gốc 428.000.000 đồng nhưng đến nay chưa trả. Đ hứa nếu không trả được hết tiền thì trả tiền lãi hàng tháng 6.000.000 đồng nhưng không có trả được tháng nào.

* Kết luận giám định số 661/KL-KTHS ngày 27/5/2024 của Phòng K công an tỉnh Đ, kết luận về đối tượng giám định: Chữ ký mang tên Nguyễn Hữu Đ trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn Hữu Đ trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M3 là do cùng một người ký ra.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lai Vung phát biểu quan điểm:

- Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng.

- Về phần nội dung: Về đường lối giải quyết vụ án, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp thực tế, đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã 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: Văn Thị Bé Hai khởi kiện yêu cầu tuyên giấy bán đất ngày 14/04/2024 là vô hiệu, buộc Nguyễn Hữu Đ trả tiền vay theo thỏa thuận trong giấy bán đất ngày 14/04/2024, đây là vụ án tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Giấy bán đất ngày 14/04/2024 ghi nơi cư trú của Nguyễn Hữu Đ tại huyện L, tỉnh Đồng Tháp, cho nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn Nguyễn Hữu Đ đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần cũng như thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định pháp luật để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như để tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án mà vẫn vắng mặt, thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết nơi cư trú mới và không liên hệ gì với nguyên đơn hay Tòa án biết để giải quyết, theo quy định trường hợp này được coi là cố tình giấu địa chỉ. Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định, vì vậy Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Văn Thị Bé H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lai Vung giải quyết tuyên Giấy bán đất ngày 14/4/2022 là vô hiệu. Buộc Nguyễn Hữu Đ trả số tiền vốn vay còn nợ là 428.000.000 đồng và tiền lãi là 71.904.000 đồng (lãi 1,4%/tháng x 12

tháng, tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/8/2023). Tổng cộng vốn và tiền lãi là 499.904.000 đồng.

Văn Thị Bé H đồng ý tự nguyện trả cho Nguyễn Hữu Đ, 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa CM 611802, số vào sổ cấp GCN: CS06760, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ, ngày 27/04/2018.

Chứng cứ chứng minh là Giấy bán đất ngày 14/04/2022 có chữ ký tên và ghi họ tên Nguyễn Hữu Đ, theo Kết luận giám định số 661/KL-KTHS ngày 27/5/2024 của Phòng K công an tỉnh Đ, kết luận về đối tượng giám định: Chữ ký mang tên Nguyễn Hữu Đ trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký đứng tên Nguyễn Hữu Đ trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M3 là do cùng một người ký ra.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, thu thập chứng cứ, Tòa án đã triệu tập Nguyễn Hữu Đ hợp lệ và thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định pháp luật, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định nhưng Nguyễn Hữu Đ vắng mặt không có lý do, không có tin tức gì về Nguyễn Hữu Đ, cũng như không có văn bản phản bác gì đối với yêu cầu của nguyên đơn. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và theo lời khai của đương sự, của người làm chứng xác định Nguyễn Hữu Đ có vay tiền của Văn Thị Bé H và nợ Văn Thị Bé H tổng số tiền vốn vay còn nợ là 428.000.000 đồng, nhưng không làm biên nhận, hợp đồng vay tiền mà làm Giấy bán đất, đây là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên bà Văn Thị Bé H yêu cầu tuyên Giấy bán đất ngày 14/4/2022 giữa bà Bé H với Đ là vô hiệu, buộc Nguyễn Hữu Đ trả số tiền vốn vay còn nợ là 428.000.000 đồng và tiền lãi là 71.904.000 đồng (lãi 1,4%/tháng x 12 tháng, tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/8/2023), khi cho vay Văn Thị Bé H với Nguyễn Hữu Đ có thỏa thuận lãi là 6.000.000 đồng/01 tháng, thỏa thuận lãi này phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Văn Thị Bé H. Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Văn Thị Bé H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Giấy bán đất ngày 14/4/2022 là vô hiệu, buộc Nguyễn Hữu Đ trả số tiền vốn vay còn nợ là 428.000.000 đồng và tiền lãi là 71.904.000 đồng (lãi 1,4%/tháng x 12 tháng, tính từ ngày 01/8/2022 đến ngày 01/8/2023). Tổng cộng vốn và tiền lãi là 499.904.000 đồng. Văn Thị Bé H đồng ý tự nguyện trả cho Nguyễn Hữu Đ, 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số bìa CM 611802, số vào sổ cấp GCN: CS06760, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ, ngày 27/04/2018 là phù hợp quy định tại Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự:

Theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự quy định:

“Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên cho vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”.

Điều 466 của Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; ...

Điều 468 của Bộ luật dân sự quy định:

Điều 468. Lãi suất

“1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác...”

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Tiền chi phí Trung cầu giám định 11.100.000 đồng ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu do bà Văn Thị Bé H yêu cầu trưng cầu giám định, kết quả giám định chứng minh yêu cầu của bà Văn Thị Bé H có căn cứ nên ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu chi phí trưng cầu giám định.

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, Văn Thị Bé H đã nộp và đã chi xong không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[4] Xét thấy ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ thống nhất theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[5] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 92, Điều 147, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 159, Điều 160, Điều 161, Điều 162, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 của nguyên đơn Văn Thị Bé H về việc yêu cầu tuyên Giấy bán đất ngày 14/04/2022 là vô hiệu và Nguyễn Hữu Đ trả số tiền vay còn nợ.

2. Buộc Nguyễn Hữu Đ có nghĩa vụ trả cho Văn Thị Bé H số tiền vốn vay còn nợ là 428.000.000 đồng, tiền lãi là 71.904.000 đồng, tổng cộng là 499.904.000 đồng (Bốn trăm chín mươi chín triệu, chín trăm lẻ bốn nghìn đồng).

Bà Văn Thị Bé H đồng ý tự nguyện trả cho Nguyễn Hữu Đ, 01 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với

đất số bìa CM 611802, số vào sổ cấp GCN: CS06760, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ, ngày 27/04/2018.

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) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí, tạm ứng án phí và Chi phí Trung cầu giám định :

Văn Thị Bé H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Văn Thị Bé H tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.446.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001347 ngày 26/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung.

Nguyễn Hữu Đ phải nộp 24.296.000 đồng (Hai mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Nguyễn Hữu Đ phải nộp tiền chi phí Trung cầu giám định 11.100.000 đồng trả lại cho bà Văn Thị Bé H (do bà Bé H đã nộp tạm ứng).

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (21/8/2024). Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Lai Vung;
- CC THADS huyện Lai Vung;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, VT.

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

Huỳnh Thị Bích Huyền