

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 355/2022/DS-ST
Ngày 27-7-2022
V/v tranh chấp hợp đồng góp vốn
nhận chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Văn Sơn

2. Bà Phạm Thị Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 313/2022/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích U, sinh năm 1981; địa chỉ: số B Đường số F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Công T, sinh năm 1959; địa chỉ: số C đường T, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 06/4/2022 (vắng mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1966; địa chỉ: số I đường N, ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú: số B, đường T, Tổ B, ấp X, xã T, huyện C, Thành phố Hồ chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/3/2022 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào khoảng tháng 9/2019, nguyên đơn và bị đơn góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 513, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 889808, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04325 do Ủy Ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2018 cho ông Nguyễn Trương T1, (ông T1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Minh H1 ngày 31/08/2018), với giá 2.600.000.000 đồng và thỏa thuận để bị đơn đại diện đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 30/9/2019 nguyên đơn chuyển khoản trực tiếp cho ông Đỗ Minh H1 140.000.000 đồng. Ngày 18/11/2019 nguyên đơn chuyển khoản cho bị đơn 97.000.000 đồng, tổng cộng là 237.000.000 đồng.

Sau đó bị đơn đã nhận chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên thửa đất trên. Đến năm 2020, do nguyên đơn cần vốn làm ăn nên đã yêu cầu bị đơn chuyển nhượng thửa đất trên để thu hồi vốn nhưng bị đơn cố tình trì hoãn không thực hiện. Ngày 8/7/2021 bị đơn lập giấy xác nhận có nhận của nguyên đơn 2 lần chuyển khoản với số tiền là 240.000.000 đồng tiền mua thửa đất số 513, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, và cam kết trả lại số tiền này cho nguyên đơn trong thời hạn 01 tháng từ ngày 8/7/2021 đến ngày 8/8/2021, nhưng sau đó bị đơn không trả tiền cho nguyên đơn.

Ngày 24/3/2022 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả 237.000.000 đồng tiền gốc và 57.275.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 294.275.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên hòa giải ngày 06/7/2022, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã góp là 237.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi, không tranh chấp thửa đất trên và không yêu cầu chồng bị đơn cùng chịu trách nhiệm trả nợ với bị đơn.

Bị đơn trình bày:

Ngày 30/9/2019 nguyên đơn cho bị đơn mượn 140.000.000 đồng, không lấy lãi, để trả cho ông Đỗ Minh H1 tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 513, tờ bản đồ số 1 tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn cho số tài khoản của ông H1 để chuyển trực tiếp số tiền 140.000.000 đồng cho ông H1. Ngày 18/11/2019 nguyên đơn cho bị đơn mượn thêm 100.000.000 đồng, không lấy lãi, nhưng thực tế nguyên đơn chỉ chuyển khoản cho bị đơn 97.000.000 đồng, để trả nợ cho ngân hàng. Tổng cộng bị đơn nhận của nguyên đơn 237.000.000 đồng. Đây là số tiền nguyên đơn cho bị đơn mượn chứ không phải tiền góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày.

Sau đó, bị đơn phát hiện mình bị dính vào đường dây làm giả giấy tờ và bị lừa mất hơn 11.000.000.000 đồng, nên bị đơn không có tiền trả lại cho nguyên đơn. Ngày 8/7/2021 bị đơn viết giấy xác nhận có nhận tiền góp vốn mua thửa đất số 513, tờ bản đồ số 1 tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn với số tiền 240.000.000 đồng và cam kết trong thời hạn 01 tháng từ ngày 8/7/2021 đến ngày 8/8/2021 sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận. Bị đơn viết giấy xác nhận này do bị nguyên đơn đưa người đến nhà uy hiếp. Bị đơn không trình báo

chính quyền địa phương và cũng không có chứng cứ chứng minh việc bị uy hiếp, ép buộc viết giấy xác nhận trên.

Tại phiên hòa giải ngày 06/7/2022, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 237.000.000 đồng. Nhưng hiện tại bị đơn chưa có tiền để trả. Khi nào thu hồi được tiền từ những người khác nợ bị đơn thì bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Công T, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, đồng thời giữ nguyên yêu cầu tại Biên bản hòa giải ngày 06/7/2022.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, tư cách tố tụng của đương sự, thu thập chứng cứ; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 237.000.000 đồng, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu về tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ 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, đây là tranh chấp về hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền 237.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ Giấy nộp tiền ngày 30/9/2019 của A, chi nhánh L, nguyên đơn đã chuyển khoản cho ông Đỗ Minh H1 số tiền là 140.000.000 đồng, phần nội dung

ghi: Thanh toán tiền mua đất thửa 513, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền này bị đơn xác nhận là tiền góp vốn mua lô đất thửa 513, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nội dung xác nhận này được bị đơn viết tay trên bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 889808, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04325 do Ủy Ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2018 cho ông Nguyễn Trương T1, bút lục số 39);

Căn cứ Giấy nộp tiền ngày 18/11/2019 của Ngân hàng TMCP N, chi nhánh Đ, nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn số tiền là 97.000.000 đồng, phần nội dung ghi: Chuyển tiền thanh toán đợt 2 mua lô đất thửa số 513, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 513, tờ bản đồ số 1, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đỗ Minh H1. Số tiền góp mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 237.000.000 đồng.

Đối với giấy viết tay ngày 8/7/2021, bị đơn trình bày do bị nguyên đơn uy hiếp, buộc bị đơn viết giấy xác nhận này nhưng không có chứng cứ chứng minh, do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận lời khai này của bị đơn. Theo nội dung giấy viết tay ngày 8/7/2021, bị đơn đã cam kết trả lại số tiền đã nhận cho nguyên đơn trong thời hạn 01 tháng từ ngày 8/7/2021 đến ngày 8/8/2021.

Tại biên bản hòa giải ngày 06/7/2022, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 237.000.000 đồng, nhưng yêu cầu khi nào có tiền mới trả, yêu cầu về thời gian trả nợ của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

Từ nhận định trên, đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Thực hiện nghĩa vụ trả tiền: 1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận”, Hội đồng xét xử xét thấy: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp pháp nên được chấp nhận. Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 237.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với số tiền lãi 57.275.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này, xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của nguyên đơn.

Đối với các ý kiến của nguyên đơn về việc không tranh chấp thửa đất số 513, tờ bản đồ số 1, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và không yêu cầu chồng của bị đơn cùng chịu trách nhiệm trả nợ với bị đơn, xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với phần phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh đã đánh giá chứng cứ toàn diện và phân tích đúng nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 11.850.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo biên lai thu số AA/2021/0044200 ngày 31/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà Nguyễn Thị Bích U số tiền 237.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi bảy triệu đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 (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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi là 57.275.000 đồng (Năm mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

3. Về án phí: bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.850.000 đồng (Mười một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 7.356.875 đồng (Bảy triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn tám trăm bảy mươi lăm đồng) cho bà Nguyễn Thị Bích U theo biên lai thu số AA/2021/0044200 ngày 31/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn 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 thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp . Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THA DS huyện Củ Chi;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Hoài