

Bản án số: 98/2022/DS-ST

Ngày: 23/6/2022

Vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và Hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Sử

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Kim Luyến

2. Ông Trần Ngọc Bích.

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Lê Ngọc Lam Điền – Thư ký Tòa án nhân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa:* Bà Lê Hoàng Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 21 và ngày 23 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 201/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 376/2022/QĐXX-DS ngày 03 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/ Ông PVT

2/ Bà ĐTD

Cùng địa chỉ: Số x, phường y, quận z, thành phố A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư PHT – Văn phòng Luật sư ĐT thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V.

Địa chỉ: Khóm xxx, phường y, thị xã B, tỉnh V.

- Bị đơn: Bà TND

Địa chỉ: Số 3651, tổ 10, khóm a. phường b, thị xã c, tỉnh V.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông H

Địa chỉ: *****, KTĐC ĐP, ấp PN, xã ĐP, huyện CT, tỉnh H.

2/ Ông NNT

Địa chỉ: Số **** phường *****, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3/ Ông NQD

Địa chỉ: Tổ 5, khóm Đông Bình A, phường a, thị xã b, tỉnh V.

4/ Ông DVH

Địa chỉ: Số *****, phường H, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

5/ Ông NTN, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số 3651/10, khóm a. phường b, thị xã c, tỉnh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/3/2012, nguyên đơn Ông PVT và Bà ĐTD có vay của Bà TND số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), để đảm bảo cho khoản vay này các bên đã thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất thuộc thửa số **; thuộc tờ bản đồ số **; diện tích ****m²; tọa lạc tại **** phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ****; số vào sổ cấp giấy **** do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 18/10/2011; Tại phần đất này có căn nhà cấp 4; chiều ngang 7,6m; chiều dài 13,5m; Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên chỉ là hợp đồng giả cách vì thực tế nguyên đơn chỉ vay tiền của bị đơn Bà D. Phía Bà D cam kết khi nào Ông T và Bà D thanh toán hết nợ cho bà thì sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ khi ký hợp đồng phía nguyên đơn vẫn thực hiện việc trả lãi cho Bà D.

Do nguyên đơn có nhu cầu muốn chuộc lấy lại đất nên đã liên hệ gặp Bà D để thỏa thuận nhận lại quyền sử dụng đất, tuy nhiên lúc này phía nguyên đơn mới phát hiện Bà D đã thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho bà và sau

đó mang cầm cố cho Ông NNT và Ông H với giá 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*). Nhưng do Bà D chỉ đóng lãi được 02 tháng nên phía Ông H và Ông th đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất này cho người liên quan Ông DVH với giá 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), đồng thời Ông H yêu cầu Ông T ứng tiền để Ông H thực hiện trả lãi cho Ông H. và sang tên lại đất cho ông. Do đó, phía Ông T đã đưa cho Ông H tổng số tiền là 64.000.000 đồng (*Sáu mươi bốn triệu đồng*).

Nay phía nguyên đơn yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông T, Bà D với bị đơn Bà TND vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà D với Ông th, Ông H vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông th, Ông H với Ông H. đều vô hiệu, để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn;

- Yêu cầu Ông H phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*);

- Nguyên đơn đồng ý trả lại 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và tiền lãi với mức lãi suất 1,67%/tháng tính từ ngày 18/3/2016 cho Ông H..

Phía bị đơn Bà TND: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đã được Tòa án tiến hành thông báo, tổng đạt triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không tham gia các buổi hòa giải nên không ghi nhận được ý kiến của Bà D đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông DVH trình bày: Việc vay số tiền này xuất phát từ phần hùn vốn mua đất giữa Ông H và Ông th, do Ông th muốn rút phần hùn của mình mà phía Ông H không có tiền để thối lại cho Ông th, từ đó Ông H đã vay của Ông H., để đảm bảo cho khoản vay này thì các bên đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi sang tên giấy đất Ông H nhờ Ông H. vay Ngân hàng, tuy nhiên do thủ tục vay mất thời gian nên Ông H. đã đưa cho Ông H số tiền 600.000.000 đồng và thỏa thuận lãi suất 1,5%/tháng. Đến tháng 02/2017, phía Ông H có liên hệ ông và yêu cầu tách phần đất 719,6m² đất ra thành 11 giấy và các khoản phí, thuế Ông H sẽ chịu. Sau khi tìm hiểu, được biết phía Ông T và Bà D đang khởi kiện Bà TND có liên quan đến phần đất này. Do đó, ông yêu cầu được nhận lại 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông H trình bày: Ông và Ông NNT có hùn vốn để nhận chuyển nhượng phần đất của Bà TND đứng tên. Phía Ông H và Ông th đưa trước cho Bà D 300.000.000 đồng Bà D cam kết trong vòng 3 tháng bà không chuộc lại được đất thì phía Ông H và Ông th sẽ đưa thêm 500.000.000 đồng. Một thời gian sau, Ông th muốn thu hồi lại số tiền hùn mà tại thời điểm đó Ông H không đủ tiền để thối lại cho Ông th nên Ông H đã liên hệ Ông H. để vay số tiền 300.000.000 đồng.

Khi chuyển nhượng qua Ông H., thì Ông H đóng được 5 tháng. Đến khi Tòa án thông báo mời Ông H mới biết được phần đất nêu trên đang có tranh chấp giữa Ông T và Bà D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông NNT, ông NTD và Ông NTN: Trong quá trình giải quyết vụ án, đã được Tòa án thông báo triệu tập tham gia các buổi hòa giải, làm việc và tham gia phiên Tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của những người này.

Tại phiên tòa,

Ông PVT, Bà ĐTD và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông DVH thỏa thuận được với nhau, cụ thể là:

- Phía Ông T, Bà D sẽ trả cho Ông DVH số tiền 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), do phần đất hiện nay đã bị thu hồi và được bồi thường với số tiền 1.164.726.400 đồng (*Một tỷ một trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng*) hiện nay Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất quận Ninh Kiều đang giữ chưa chi trả. Ông H. và Ông T, Bà D thống nhất cùng đến nhận, Ông H. nhận 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*); Ông T và Bà D nhận lại 364.726.400 đồng (*Ba trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng*).

- Đối với các chính sách hỗ trợ từ việc thu hồi đất thì Ông T và Bà D là người được nhận.

- Nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với Bà TND và Ông H tại phiên Tòa.

Bị đơn Bà TND: Tóa án đã tiến hành thông báo triệu tập tham gia phiên Tòa nhưng vẫn vắng mặt, không rõ lý do.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông H, Ông NNT, ông NTD; Ông NTN: Đã được Tòa án thông báo triệu tập tham gia phiên Tòa những vắng mặt, không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:*

+ Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

+ Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

+ Người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông DVH đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông H, Ông NNT, Ông NTN và ông NTD mặc dù đã được Tòa án tổng đạt tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên Tòa vắng mặt lần 2, không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định của Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của Ông T, Bà D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông DVH:

+ Phía nguyên đơn Ông T và Bà D sẽ trả cho Ông H. số tiền 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*). Do quyền sử dụng đất các bên đang tranh chấp đã bị thu hồi hết diện tích, số tiền bồi thường là 1.164.726.400 đồng (*Một tỷ một trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng*) hiện nay Ban quản lý dự án đang giữ chưa chi trả cho Ông H. nên Ông H. và Ông T, Bà D cùng đến nhận, Khi nhận Ông H. giữ 800.000.000 đồng và đưa phía Ông T nhận 364.726.400 đồng). Đồng thời phía Ông T và Bà D là người được nhận chính sách hỗ trợ từ việc thu hồi đất theo quy định của Nhà nước.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do rút yêu cầu khởi kiện tại phiên Tòa đối với số tiền buộc Ông H trả lại và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

+ Tính các chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản với bị đơn và những người liên quan nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản*”. Quyền sử dụng đất các bên đang tranh chấp tọa lạc tại quận Ninh Kiều nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Phía bị đơn Bà TND và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông H, Ông NNT, Ông NQD và Ông NTN đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Tại phiên Tòa, phía nguyên đơn Ông T, Bà D rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Bà D và người liên quan Ông H và Ông th.

[3] Về nội dung:

Tại phiên Tòa, Ông T, Bà D và Ông H. thỏa thuận:

+ Về phần đất: Ông T, Bà D và Ông H. phối hợp liên hệ để nhận lại tiền bồi thường giải tỏa theo Quyết định số 6077/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều. Giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao mặt bằng cho dự án;

+ Ông DVH được nhận 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), Ông T và Bà D được nhận lại 364.726.400 đồng (*Ba trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng*);

+ Về phần nhà: Chính sách tái định cư đối với người đang có phần đất do chuyển chỗ ở, phía nguyên đơn Ông T, Bà D liên hệ Hội đồng Bồi thường Hồ

trợ Tái định cư Khu tái định cư Ninh Kiều, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ để được hướng dẫn và cung cấp các giấy tờ có liên quan để được xem xét theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

Do Ông T, Bà D rút lại yêu cầu khởi kiện đối với Bà TND, Ông H và Ông NNT nên cần đình chỉ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do Ông T, Bà D hơn 60 tuổi và có đơn xin xem xét miễn giảm án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Do đó, quan điểm của Kiểm sát viên là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 97; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 463 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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.

[2] Tuyên xử, Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông PVT và Bà ĐTD:

- Ghi nhận sự tự nguyện của phía nguyên đơn Ông PVT, Bà ĐTD với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông DVH:

+ Về phần đất: Ông T, Bà D và Ông H. cùng phối hợp liên hệ Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất quận Ninh Kiều để nhận lại tiền bồi thường giải tỏa theo Quyết định số 6077/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 của Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều. Giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao mặt bằng cho dự án. Khi nhận số tiền 1.164.726.400 đồng (*Một tỷ một trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng*) từ Ban Quản lý Dự án và

Phát triển Quỹ đất quận Ninh Kiều thì Ông DVH được 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*) và Ông PVT, Bà ĐTD được nhận 364.726.400 đồng (*Ba trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng*) ;

+ Về phần nhà: Chính sách tái định cư đối với người đang có phần đất do chuyển chỗ ở, phía nguyên đơn Ông T, Bà D liên hệ Hội đồng Bồi thường Hỗ trợ Tái định cư Khu tái định cư Ninh Kiều, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ để được hướng dẫn và cung cấp các giấy tờ có liên quan để được xem xét theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Ông PVT và Bà ĐTD đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 209; quyền số 01/2012/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2012 tại Văn phòng Công chứng 24h với bị đơn Bà TND;

- Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Bà TND sang Ông NNT và Ông H;

- Đình chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông NNT, Ông H sang Ông DVH;

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn đối với việc buộc Ông H phải trả lại 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Phía nguyên đơn Ông PVT và Bà ĐTD thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Ông T và Bà D được nhận lại 200.000 đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/000111 ngày 05/12/2016 của Cục Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết) để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết 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:

- Dương sự;
- VKSND Q.Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q.Ninh Kiều;
- TAND TP.Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Sử