

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 46/2022/DS-ST

Ngày: 19-7-2022.

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thơ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Đào;

2. Ông Huỳnh Trung Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngọc Bích Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Phượng Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 99/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Tấn P, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà 2xx. đường N, tổ 01, khu phố III, Thị trấn D, Huyện D, tỉnh T. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh T. (vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chị Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố L, phường Long Th, thị xã H, tỉnh T. (vắng mặt)

3.2. Anh Lê Quang V, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 5XX/4V, tổ 2X, khu phố 3A, phường B, quận 7, thành phố H. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố L, phường Long Th, thị xã H, tỉnh T., là người đại diện theo ủy quyền. (Văn bản ủy quyền ngày 01-7-2021) (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29-3-2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 14-4-2021 và trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn – ông Ngô Tấn P trình bày:

Ông và bà Ph có quen biết nhau. Vào ngày 01-01-2020 ông cho bà Ph vay số tiền 100.000.000 đồng, hai bên có làm giấy nợ bà Ph ký tên. Hẹn thời gian 60 ngày sẽ trả có ghi thời hạn trả vào giấy nợ. Đến hạn trả, ông gặp bà Ph thì bà Ph cứ hẹn nhưng không trả. Ông P hiện bà Ph đã chuyển nhượng phần đất diện tích 3.745 m² thửa 434 tờ bản đồ 20 cho anh Lê Quang V chị Trần Thị Mỹ L nhưng không trả tiền cho ông và đây là tài sản duy nhất còn lại của bà Ph. Ông yêu cầu bà Ph trả cho ông số tiền 115.000.000 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng, tiền lãi là 15.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-11-2020 giữa bà Nguyễn Thị Ph và anh Lê Quang V, chị Trần Thị Mỹ L đối với diện tích 3.745 m² thửa 434 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại ấp T, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông yêu cầu bà Ph có trách nhiệm trả cho ông số tiền nợ là 115.000.000 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng, tại phiên tòa ông yêu cầu tính tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 01-5-2020 cho đến khi kết thúc vụ kiện.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Ph đã được niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Trần Thị Mỹ L trình bày:

Chị và anh Lê Quang V (chồng chị) không có họ hàng với bà Nguyễn Thị Ph. Vào tháng 11-2020 vợ chồng chị có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Ph một phần đất diện tích ngang 30,5m x dài hết đất, do đất của bà Ph không

vuông vút, tổng diện tích 3.731,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 2.500.000.000 đồng. Anh V là người trực tiếp thỏa thuận với bà Ph. Khi đặt cọc chuyển nhượng đất thì anh V trực tiếp đặt cọc cho bà Ph. Ngày 16-11-2020 vợ chồng chị và bà Ph đến Văn phòng Công chứng số 1 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng chị đã giao đủ tiền cho bà Ph, bà Ph có ký nhận. Vợ chồng chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vợ chồng chị đi thế chấp Giấy đất để vay tiền Ngân hàng với số 2.000.000.000 đồng. Cách nay khoảng 1,5 tháng vợ chồng chị nhận chuyển nhượng thêm một phần đất của chị ruột thứ 6 của bà Ph giáp ranh với đất của bà Ph diện tích 572,4m² với số tiền 150.000.000 đồng, mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để hợp thửa với thửa đất mua của bà Ph cho vuông vút. Hiện nay vợ chồng chị đang thế chấp Giấy đất cho Ngân hàng VIB chi nhánh Tây Ninh để vay số tiền 2.500.000.000 đồng.

Chị không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và bà Ph, lý do vợ chồng chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, khi nhận chuyển nhượng vợ chồng chị không biết bà Ph ngoài nợ Ngân hàng còn nợ những người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Lê Quang V trình bày: Vào tháng 11/2020 vợ chồng anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ph một phần đất diện tích ngang 30,5m x dài hết đất, do đất của bà Ph không vuông vút, mặt hậu nhỏ hơn mặt tiền nên anh thỏa thuận mua mả, tổng diện tích 3.731,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 2.500.000.000 đồng. Ngày 10-11-2020 anh đặt cọc cho bà Ph số tiền 500.000.000 đồng, tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ph thế chấp cho Ngân hàng Kiên Long trên đường Cách mạng tháng Tám. Ngày 16-11-2020 vợ chồng anh và bà Ph đến Ngân hàng để bà Ph trả tiền Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và đến Văn phòng Công chứng số 1 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi đã giao đủ tiền cho bà Ph, bà Ph có ký nhận. Vợ chồng anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó thế chấp Giấy đất để vay tiền Ngân hàng với số 2.000.000.000 đồng. Cách nay khoảng 1,5 tháng anh nhận chuyển nhượng thêm một phần đất của chị ruột thứ 6 của bà Ph giáp ranh với đất của bà Ph diện tích 572,4m² với số tiền 150.000.000 đồng, mục đích anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để hợp thửa với thửa đất mua của bà Ph cho vuông vút. Hiện nay anh thế chấp Giấy đất cho Ngân hàng VIB để vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Anh không đồng ý hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh và bà Ph, lý do vợ chồng anh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án.

+ Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi liên quan chấp hành đúng theo quy định của Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn P, buộc bà Nguyễn Thị Ph trả cho ông P số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về án phí và chi phí tố tụng: Dương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông P khởi kiện bà Ph yêu cầu trả 100.000.000 đồng và tiền lãi, xác định đây là tranh chấp hợp đồng dân sự và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã S, Huyện D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện D theo quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Ph, anh V, chị L đã được tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Ph, anh V, chị L.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản: Ông P yêu cầu bà Ph có trách nhiệm trả số tiền 115.000.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của ông P thấy rằng: Vào ngày 01-01-2020 ông P cho bà Ph vay số tiền 100.000.000 đồng. Ông P cung cấp giấy mượn tiền ngày 01-01-2020 D1 có chữ ký, chữ viết của bà Ph. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ph vắng mặt không lý do, nên ông P có đơn yêu cầu trưng cầu giám định để làm căn cứ giải quyết vụ án; Kết luận giám định số 54/KL-KTHS ngày 17-01-2022 kết luận chữ ký trên giấy mượn tiền với chữ ký trên các tài liệu so sánh không đủ cơ sở kết luận có phải do cùng một người ký ra, nhưng chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Ph, 1968” với chữ viết “Nguyễn Thị

Ph” dưới mục người mượn tiền trên giấy mượn tiền là cùng một người viết ra. Do đó, căn cứ vào “giấy mượn tiền” đề ngày 01-01-2020 DL, ông P yêu cầu bà Ph có trách nhiệm trả cho ông số tiền vay 100.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi: ông P yêu cầu bà Ph trả tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 01-5-2020 cho đến nay, do khi vay bà Ph có trả cho ông 04 tháng tiền lãi mỗi tháng số tiền 1.500.000 đồng, kể từ ngày 01-5-2020 bà Ph chưa trả tiền lãi. Trong giấy mượn tiền không thể hiện lãi suất. Do quá trình làm việc bà Ph vắng mặt nên không có căn cứ xác định các bên không tranh chấp lãi suất do đó mức lãi suất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, cụ thể: $100.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 26 \text{ tháng} 19 \text{ ngày} (01-5-2020 \text{ đến } 19-7-2022) = 22.105.000 \text{ đồng}$.

Từ phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P là đúng quy định pháp luật, buộc bà Ph trả cho ông P số tiền 122.105.000 đồng, trong đó nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi là 22.105.000 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16-11-2020 giữa bà Ph và anh Lê Quang V chị Trần Thị Mỹ L đối với diện tích 3.745m² thửa 434 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã S, Huyện D, tỉnh T. Ngày 29-01-2022 ông P có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện này, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Xét thấy, đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Tòa án.

[4] Chi phí tố tụng:

Chi phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết là 2.040.000 đồng. Ông P đã nộp tạm ứng, kết quả trưng cầu giám định xác định là của bà Ph nên buộc bà Ph hoàn trả cho ông P 2.040.000 đồng.

[5] Về án phí: Căn cứ theo Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Bà Ph phải chịu: $122.105.000 \text{ đồng} \times 5\% = 6.105.250 \text{ đồng}$.

Ông P không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 463, 468, 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 147, 160, 161, 217, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn P đối với bà Nguyễn Thị Ph về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Buộc bà Nguyễn Thị Ph có trách nhiệm trả cho ông Ngô Tấn P tiền 122.105.000 (*một trăm hai mươi hai triệu một trăm lẻ năm ngàn*) đồng, trong đó nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi là 22.105.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Nguyễn Thị Ph và anh Lê Quang V, chị Trần Thị Mỹ L.

3. Chi phí tố tụng: Bà Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngô Tấn P số tiền 2.040.000 (hai triệu không trăm bốn mươi ngàn) đồng chi phí trưng cầu giám định.

4. Về án phí:

Bà Ph phải chịu 6.105.250 đồng (*sáu triệu một trăm lẻ năm ngàn hai trăm năm mươi*) đồng.

Ông P không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông P tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.875.000 đồng theo biên lai thu số 0005709 ngày 02-4-2021 và biên lai thu số 0005796 ngày 27-4-2021 của Chi cục Thi hành án Huyện Dương Minh Châu.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

6. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- THA Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu: Tập án, hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Lê Thị Thơ