

Bản án số: 81/2022/DS-ST

Ngày: 30-9-2022

V/v: “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 HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngô Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trường
2. Ông Nguyễn Văn Tho

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Mộng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2022/QĐST - DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc Huyền C (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lâm Thị M (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

2/ Ông Lý Văn H (vắng mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

3/ Bà Hồ Ngọc D (vắng mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

4/ Bà Trương Thị H (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Do bà C thiếu tiền của ông là 40.000.000 đồng, bà C không có khả năng trả. Nên ngày 16/9/2012 bà C chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 05m, dài 16m, với giá 40.000.000 đồng để trừ nợ, không làm hợp đồng theo mẫu, chỉ làm bằng giấy tay có chính quyền địa phương xác nhận. Do đất không đủ diện tích tách thửa nên chưa làm thủ tục sang tên. Trong thời gian chờ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C cầm cố giấy đất cho bà M. Sau đó thì bà C chuyển nhượng sang tên cho bà M đứng tên bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho ông. Nay nguyên đơn yêu cầu bà C tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đã chuyển nhượng theo diện tích đo đạc thực tế.

Tại các lời khai của bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc Huyền C trình bày: Năm nào bà không nhớ rõ, bà có chuyển nhượng cho ông S phần đất như ông S trình bày để trừ số tiền bà còn nợ ông S là 40.000.000 đồng. Sau đó bà có thể chấp đất cho bà M để vay 100.000.000 đồng, lãi suất là 5%/tháng nhưng không có tiền chuộc, sau đó bà làm thủ tục sang đất cho bà Lâm Thị M. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà M thì bà có nói là một phần đất đã chuyển nhượng cho 03 người trong đó có ông S, nhưng chưa tách thửa, sau này bà M cho mượn bằng khoán để tách thửa cho ông S. Nay ông S yêu cầu tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà cũng đồng ý tách giấy nhưng bà M đang đứng tên trên giấy đất nên bà M có trách nhiệm sang tên cho ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Lâm Thị M trình bày: Ngày 03/01/2013 bà Huyền C và chồng là ông Lý Văn H đem bằng khoán thế chấp cho bà để vay 100.000.000 đồng, lãi suất 6%/tháng và thỏa thuận nếu 01 năm bà C không chuộc đất lại thì đất do bà đứng tên. Khi lấy tiền xong bà C không đóng lãi cũng như không trả tiền gốc, nên năm 2015 bà C sang tên cho bà đứng tên trên đất, khi sang bà C không có nói với bà là có phần đất đã sang cho ông S. Việc vay tiền lúc đầu là do bà và em dâu bà là Hồ Ngọc D hùn tiền lại cho bà C vay, nhưng sau đó bà D rút phần hùn ra nên chỉ còn lại phần tiền của bà và hợp đồng chuyển nhượng đất sang tên bà M. Phần đất bà đã xây dựng bờ kè khoảng 03 năm nay với giá khoảng 60.000.000 đồng. Bà không đồng ý tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Bà Trương Thị H trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Văn S.

Ông Lý Văn H và bà Hồ Ngọc D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 16/9/2012 bà Huyền C chuyển nhượng cho ông S phần đất ngang 05m, chiều dài chạy thẳng xuống sông Ngã Bát với giá là 40.000.000 đồng. Theo đo đạc thực tế có diện tích 74,3m². Hợp đồng không làm theo mẫu, chỉ có trưởng ấp xác nhận. Theo các đương sự do diện tích chuyển nhượng không đủ hạn mức tách thửa nên không làm thủ tục sang tên. Theo khoản 2 Điều 5 của Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 16/8/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang thì hạn mức tối thiểu tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm khu vực đô thị có diện tích tối thiểu tách thửa lớn hơn hoặc bằng 200m². Khu vực nông thôn có diện tích tối thiểu tách thửa lớn hơn hoặc bằng 300m². Nên các đương sự không thể tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp. Mặt khác về hình thức của hợp đồng không đảm bảo theo quy định của Luật đất đai. Hơn nữa ông S cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của bà C nhưng khi bà M xây dựng bờ kè trên đất ông cũng không phản đối gì và bản thân của ông S cũng không xây dựng công trình hay canh tác gì đối với phần đất cho rằng đã chuyển nhượng của bà C. Do đó không có cơ sở xem xét yêu cầu công nhận phần đất theo đo đạc có diện tích 74,3m² cho ông S.

[2] Ông S và bà C đều thừa nhận do bà C thiếu nợ ông S nên đã chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho ông S. Nên về bản chất giao dịch giữa ông S và bà C là lấy đất trừ số nợ 40.000.000 đồng. Do vậy xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản và như đã nhận định ở mục [1] nên bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự 2005 (Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015) thì giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực.

[3] Số tiền vay 40.000.000 đồng, được tính từ ngày 16/9/2012, các bên không có thỏa thuận lãi suất. Nên lãi suất tính như sau:

Từ ngày 16/9/2012 đến ngày 31/12/2016 (áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005)
 $40.000.000 \times 9\%/\text{năm} \times 04 \text{ năm } 03 \text{ tháng } 15 \text{ ngày} = 15.450.000 \text{ đồng.}$

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2022) (áp dụng Bộ luật dân sự hiện hành)

$40.000.000 \times 10\%/năm \times 05 \text{ năm } 08 \text{ tháng } 29 \text{ ngày} = 22.988.000 \text{ đồng.}$

Tổng vốn và lãi bà C phải trả cho ông S là 78.438.000 đồng.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, lên sơ đồ thửa đất là: 4.300.000 đồng. Ông S, bà C mỗi người phải chịu 2.150.000 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S phải chịu phần yêu cầu về hợp đồng chuyển nhượng không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Bà C phải chịu $78.438.000 \text{ đồng} \times 5\% = 3.921.900 \text{ đồng}$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 463, Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 99, Điều 100 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S với bà Huỳnh Thị Ngọc Huyền C ngày 16/9/2012 không có hiệu lực.

Công nhận phần đất và tài sản trên đất có diện tích 74,3m² được ghi chú tại phần (1) theo mảnh trích đo địa chính ngày 30/12/2021 của Công ty TNHH đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lâm Thị M (có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc Huyền C phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn S 78.438.000 đồng (trong đó 40.000.000 đồng tiền gốc và 38.438.000 đồng tiền lãi)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S người phải chịu là 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp theo biên lai số 0004356 ngày 19/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Bà Huỳnh Thị Ngọc Huyền C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.921.900 đồng.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất là 4.300.000 đồng. Ông S, bà C mỗi người chịu 2.150.000 đồng, ông S đã nộp xong, bà C phải thanh toán lại cho ông S 2.150.000 đồng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phan Ngô Huỳnh