TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN C** THÀNH PHỐ CẦN THƠ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 151/2023/DSST
Ngày: 12-9-2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng vay T sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Trung Hiến**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Văn Sang**

Ông **Phạm Văn Vĩ**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hoài Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân quận C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa: Ông **Lê Văn Quốc** - *Kiểm sát viên*.

Trong ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/2022/TLST - DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay T sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".* Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 357/2023/QĐXX - ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2023/QĐ-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Văn L**, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Số 491/387, khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền là bà Cao Thị H, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 137, đường D15, KDC D, Khu vực A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022. Bà Linh có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Lê Hữu T**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Hiệp, xã V, huyện A, tỉnh An Giang. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt

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

3.1 Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 179/85 Ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2 Bà **Lê Thị Út M**, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp E, xã A, huyện E, thành phố Cần Thơ.

3.3 Ông **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện B, thành phố Cần Thơ.

3.4 Ông **Lê Quốc V**, sinh năm 1990

Địa chỉ: 45A/47 Đinh Tiên Hoàng, Phường A, thành phố T, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền ông Lê Thanh V, sinh năm 1978. Địa chỉ: số 128M, Nguyễn Văn Lâu, Phường 8, TP A, tỉnh Vĩnh Long. Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2023. Ông V có mặt.

3.5 **Văn phòng Công chứng Hà Thanh Hải** (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: C8-1 đường Nguyễn Chánh, khu dân cư 586, khu vực Thạnh Thới, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.6 **Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long** (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 65-AA, Nguyễn Văn Cừ nối dài, phường An Bình, quận 1 Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3.7 Ông **Lê Thanh V**, sinh năm 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: số 128M, Nguyễn Văn Lâu, Phường T, TP A, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 10 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ kiện đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Cao Thị H trình bày:*

Ngày 02/08/2022, nguyên đơn Trần Văn L thông qua môi giới là ông Nguyễn Thanh H để thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3, tại khu vực H, phường Phứ Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ với số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Sau đó ông H đã chuyển khoản cho ông L 200.000.000 đồng nhưng chưa ký bất kỳ hợp đồng nào, hẹn qua ngày hôm sau sẽ ký hợp đồng.

Ngày 03/08/2022, ông Nguyễn Thanh H yêu cầu ông L ký hợp đồng với ông Lê Hữu T để bảo đảm cho số nợ 200.000.000 đồng bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và Văn bản thỏa thuận việc thế chấp không được sang tên, không được chuyển nhượng cho người khác, không được thế chấp...đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CS17247 do Sở T Nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/04/2022, chỉnh lý ngày 06/06/2022 đối với thửa đất 874, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; diện tích: 7038,4m^2.

Tuy nhiên đến ngày 10/08/2022, ông Lê Hữu T đã ký chuyển nhượng cho Trần Văn M thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, số công chứng 2372 ngày 10/08/2022. Ông Lê Hữu T đã vi phạm thỏa thuận giữa ông L và ông T.

Đến ngày 28/09/2022, ông Trần Văn M lại ký chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Lê Quốc V, năm sinh 1990, Căn cước công dân số 086090001520 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/05/2021, thường trú tại 45A/47 Đinh Tiên Hoàng, phường 8, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, thành phố Cần Thơ số công chứng 2800, ngày 28/09/2022.

Vào ngày 13/10/2022, ông Trần Văn M có làm Tờ tường trình gửi cho ông L yêu cầu ông L khởi kiện theo quy định pháp luật để Tòa án giải quyết trả đất lại cho ông L.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1/- Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển đất đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Hà Thanh Hải, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 1575, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/08/2022. Do hợp đồng này mang tính giả cách vì có Văn bản thỏa thuận thế chấp giữa ông Trần Văn L và ông Lễ Hữu T với số tiền vay là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2/- Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 2372, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD- ngày 10/08/2022 giữa ông Lê Hữu T và ông Trần Văn M.

3/- Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 2800, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD. ngày 28/09/2022 giữa ông Trần Văn M và ông Lê Quốc V.

4/- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số DC 786506, số vào số cấp GCN: CS17247 do Sở T Nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/04/2022, chinh lý ngày 06/06/2022 đối với thửa đất 874, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

5/- Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; diện tích: 7038,4m^2 cho ông Trần Văn L.

6/ Ông Trần Văn L thống nhất trả lại cho ông Lê Hữu T số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đã vay của ông Lê Hữu T và trả lãi suất theo thỏa thuận cho ông T, lãi suất tính từ ngày 03/9/2022 đến nay.

** Tại tờ tường trình ngày 16/11/2022 bị đơn ông Lê Hữu T trình bày:*

Nguyên vào ngày 03-08-2022; ông T có nhận được sự đề nghị của bà H Thu ký thay cho ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1977, Địa chỉ: ấp Thới Tân B, Xã Trường Thắng, H.Thới Lai, TP Cần Thơ.

Về việc đứng tên dùm ông Nguyễn Thanh H, ký nhận hồ sơ cho ông Trần Văn L vay vốn có thế chấp bằng T sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số: 611575 quyển số 08/2022 TP.CT-SCC/HĐGD ngày 03/08/2022.

Số tiền ông Trần Văn L cầm giấy là: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) Qua lời đề nghị của cô H Thu, nếu ông chịu đứng ký nhận ủy quyền từ ông Trần Văn L qua ông T thì bên ông Nguyễn Thanh H sẽ cho ông T mượn một số tiền để xoay sở công việc gia đình, qua thỏa thuận đó ông T đồng ý nhận lời, thế là đúng 02 giờ chiều ông T được ông Nguyễn Thanh H chở ông T đến văn phòng công chứng Hà Thanh Hải, địa chỉ 68-1 đường Nguyễn Chánh, khu dân cư 586, Phường T, Q. C TP.Cần Thơ. Khi tới phòng công chứng Hà Thanh Hải, ông Nguyễn Thanh H kêu ông T vào ký hợp đồng đã được làm sẵn và có dặn ông T là vô ký khỏi cần hỏi han gì cả. Và hợp đồng vay mượn ông T đã ký xong với ông Trần Văn L.

Ký xong ông T được ông Nguyễn Thanh H chở về quán cà phê gần đó và tại đây ông T gặp cô H Thu, cô H thu dắt ông T đến phòng công chứng nằm trên đường Nguyễn Văn Linh tại đây cô thu đưa ông T ký hồ sơ khai thuế, và khi ký, ông T có hỏi ký để làm gì, thì cô H Thu nói qua tên mình cho đảm bảo, và đến 5-6 ngày sau, cô H Thu và Nguyễn Thanh H dẫn ông T đến phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, địa chỉ 61AA Nguyễn Văn Cừ nối dài, Phường An Bình Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ, yêu cầu ông T ký chuyển nhượng lại cho Trần Văn M, và nói rằng kể từ nay ông T khỏi bận tâm và trách nhiệm gì nửa, xét nghỉ mình chỉ là người đứng thế, không phải tiền của mình bỏ ra nên ông T đã ký chuyển nhượng lại cho Trần Văn M theo yêu cầu của cô H Thu và ông Nguyễn Thanh H.

Qua những lần chuyển nhượng này ông T không hề nhận bất cứ khoản tiền nào của ông Trần Văn M, chỉ là ký chuyển nhượng không thôi, gì đây là theo ý của 02 người nói trên buộc ông T phải ký chuyển nhượng cho Trần Văn M.

Còn phần tiền ai bỏ ra để cầm cố cho ông Trần Văn L thì ông T thật sự không biết, và cũng không biết ông Trần Văn L đóng lãi cho ai nửa. Còn tất cả những hợp đồng chuyển nhượng có liên quan 03 bên ông T không được biết, và giao giữ gì cả.

Đây là tất cả nội dung diễn biến của sự việc nói trên, ông T xin kính tường lãnh đạo tòa án quận C TP. Cần Thơ xem xét và giúp đở cho ông T được minh bạch, và xin kiến nghị Tòa án quận C, buộc ông Trần Văn M và ông Nguyễn Thanh H phải có trách nhiệm trả lại hồ sơ sổ đất đã thế chấp, trả lại cho ông Trần Văn L. Nếu không thực hiện được xin quí lãnh đạo tòa án quận C hủy những hợp đồng chuyển nhượng có liên quan 03 bên, và đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đấtquyền sở hữu nhà ở và T sản khác có liên quan với thửa đất 874 tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khu vực H, Phường T, Q. C TP. Cần Thơ. DT: 7038,4m2 cho ông Trần Văn L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M trình bày:*

Vào khoảng tháng 6 năm 2022, ông Lê Hữu T có ký chuyển nhượng cho ông M thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3, địa chỉ khu vực H, P. T, Q C, TP. Cần Thơ với giá trị 2.500.000.000 đồng (Hải tỷ năm trăm triệu đồng). Nhưng ông M chỉ là người đứng tên hộ người đưa tiền 2 tỷ rưỡi (2.500.000.000 đồng) là bà Lê Thị Thu và nhờ ông M đứng vay thế chấp T sản này vào ngân hàng. Nhưng do thủ tục ngân hàng chậm và do ông M nợ nhóm 2 ngân hàng không vay được, bà Thu kêu ông M đem giấy đất cầm cho Nguyễn Thanh V (Vĩnh Long) với số tiền ban đầu là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), sau khi trừ lãi phí thực nhận 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) và ông M là người nhận tiền. Sau đó chuyển khoản cho chị Thu 800 triệu đồng, H nhận khoảng 150 triệu đồng, còn lại bên chị Thu tính huê H cho ông M khoảng 250 triệu

Hiện tại số tiền lãi và gốc đang nợ anh V là 02 tỷ đồng và giấy anh V đang giữ. Sau đó anh V kêu ông M ký giấy vay tiền số tiền 02 tỷ đồng có công chứng phòng công chứng số 1 Vĩnh Long. Nhưng sau 01 thời gian bên tôi không có tiền trả anh V nên ngày 18/8/2022 ông V yêu cầu ông M ký giấy chuyển nhượng đất nói trên cho cháu ông V là Lê Quốc V tại Phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long. Giá hợp đồng là 1.5 tỷ đồng và tại đây ông M không có nhận thêm khoản tiền nào về hợp đồng chuyển nhượng này.

Hiện tại, ông M biết được trước khi chuyển nhượng cho ông M, ông T cầm cố giấy đất nói trên từ ông Trần Văn L với số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 06 tháng, có ký hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận tại Văn phòng công chứng Hà Thanh Hải nhưng ông T không có nói nội dung này cho ông M biết, tại thời điểm chuyển nhượng ông M không gặp trực tiếp ông L và không biết ông L có đồng ý bán đất hay không. Hiện tại ông L yêu cầu chuộc lại giấy đất nhưng đã bị chuyển nhượng qua nhiều người nên ông M không

thể một mình lấy giấy trả cho ông L được. Ông M yêu cầu ông L khởi kiện theo qui định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long trình bày:*

Ngày 10 tháng 08 năm 2022, ông Lê Hữu T, thường trú tại Vĩnh Hiệp, Vĩnh Khánh, Thoại Sơn, An Giang (bên chuyển nhượng), cùng với ông Trần Văn M, thường trú tại 179/85, ấp Hòa An, xã Long Thới, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre (bên nhận chuyển nhượng) có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long thành phố Cần Thơ yêu cầu công chúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tất cả các đương sự có xuất trình dầy đủ giấy tờ tùy thân như giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ, xét thấy yêu cầu công chứng là hợp lệ, Văn phòng công chúng đã thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên đã thông qua toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên nêu trên, đồng thời bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã đọc lại, hiểu và đã đồng ý ký tên vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên theo đúng trình tự quy định pháp luật, nên Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 2372, quyển 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/08/2022 để ông Lê Hữu T chuyển nhượng cho ông Trần Văn M quyền sử dụng đất như đã được thể hiện trong hợp đồng. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long không ký, chứng nhận bất kỳ Hợp đồng nào liên quan đến việc chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cho đến thời điểm này.

Ngày 28 tháng 09 năm 2022, ông Trần Văn M, thường trú tại 179/85, ấp Hòa An, xã Long Thới, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Hành động tự nhân danh mình đồng thời đại diện theo ủy quyền của vợ là bà Lê Thị Út M, thường trú tại ấp Trường Lợi, xã Trường Thành, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ, căn cứ theo Hợp đồng ủy quyền số 2427 do Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long thành phố Cần Thơ ký ngày 18/08/2022 (bên chuyển nhượng), cùng với ông Lê Quốc V, thường trú tại 45A/47, Đinh Tiên Hoàng, phường 8, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (bên nhận chuyển nhượng) có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long thành phố Cần Thơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tất cả các đương sự có xuất trình đầy đủ giấy tờ tùy thân như giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, hợp đồng ủy quyền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ, xét thấy yêu cầu công chứng là hợp lệ, Văn phòng công chứng đã thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên đã thông qua toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên nêu trên, đồng thời bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã đọc lại, hiểu và đã đồng ý ký tên vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên theo đúng trình tự quy định pháp luật, nên Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất số: 2800, quyền 02/2022/TP/CC-SCC/HDGD ngày 28/09/2022 để ông Trần Văn M (hành động tự nhân danh mình đồng thời đại diện theo ủy quyền của vợ là bà Lê Thị Út M) chuyển nhượng cho ông Lê Quốc V quyền sử dụng đất như dã dược thể hiện trong hợp đồng. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long không ký, chứng nhận bất kỳ Hợp đồng nào liên quan đến việc chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cho đến thời điểm này.

Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật và yêu cầu được vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Hà Thanh Hải trình bày:*

Văn phòng Công chứng Hà Thanh Hải đã tiến hành kiểm tra toàn bộ trình tự, thủ tục và hồ sơ Công chứng. Qua công tác kiểm tra xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Hà Thanh Hải, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 1575, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/08/2022 có người yêu cầu công chứng là: Trần Văn L là bên chuyển nhượng và ông Lê Hữu T là bên nhận chuyển nhượng.

Khi đến yêu cầu công chứng:

- Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về T sản chuyển nhượng phù hợp theo quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Các bên giao kết đã tự đọc toàn bộ dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng và tự nguyện ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Công chứng viên thực hiện đúng quy định pháp luật, đúng trình tự, thủ tục, quy trình công chứng.

Văn phòng công chứng Hà Thanh Hải đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật và có yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc V trình bày:*

Ông là em ruột của ông Lê Thanh V. Ông không quen biết gì với ông M, ông T, ông H và bà Thu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3, tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ do ông đại diện đứng tên cho ông Lê Thanh V. Việc giao tiền chuyển nhượng đất cho ông M là ông V giao. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2022 thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện nghĩa vụ sang tên thửa đất trên cho tôi. Nếu ông M không thực hiện thì ông yêu cầu ông M trả lại số tiền đã nhận của ông V là 2.200.000.000 đồng. Ngoài ra ông đã đóng tiền lệ phí, thuế nhận chuyển nhượng là 27.000.000 đồng nếu ngưng chuyển nhượng hoặc hủy hợp đồng thì ông yêu cầu được nhận lại số tiền này. Ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án do ông bận đi làm không có thời gian theo vụ kiện hoặc sẽ ủy quyền cho ông Lê Thanh V đại diện cho ông tham gia tố tụng. Thủ tục ủy quyền sẽ bổ sung cho Tòa án sau.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh V trình bày:*

Thông qua giới thiệu của ông Lê Thanh Chiếm về việc ông M có T sản là đất ở Cần Thơ muốn vay 1.500.000.000 đồng để làm công trình và sẽ ủy quyền T sản lại cho ông V nên ông Chiếm hẹn ông V ra để gặp ông H, ông M và bà Thu tại nhà ông chiếm. Sau khi gặp nhau thỏa thuận thì ông V đồng ý cho ông M vay 1.500.000.000 đồng hẹn 20 ngày sẽ trả lại, có làm biên nhận tiền ngày 23/8/2022 và hợp đồng ủy quyền cùng ngày 23/8/2022 có ông M và ông V ký tên. Nội dung là ông M ủy quyền cho ông V thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3, tại khu vực H, phường Phứ Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ. Hết thời hạn vay nhưng ông M không trả nợ nên ông M có thương lượng là sẽ chuyển nhượng đất này cho ông Lê Quốc V (là em của ông V). Thời gian này ông M có hỏi mượn thêm nhiều lần nên số tiền ông V cho ông M vay lên đến 2.200.000.000 đồng nên ông V và ông M có làm lại hợp đồng vay M với số tiền vay là 2.200.000.000 đồng. Sau đó ông M thỏa thuận là làm thủ tục vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Công nghệ Thuận Phát của ông M đứng tên vay còn ông V là chủ T sản thế chấp cho khoản vay này, số tiền dự kiến giải ngân là 6.200.000.000 đồng. Do đó ông V đồng ý để ông M lập thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Lê Quốc V. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên đất thì phát sinh tranh chấp giữa ông L với ông T liên quan đến đất này nên việc sang tên đất chưa thực hiện xong. Số tiền ông V đưa cho ông M 2.200.000.000 đồng. Ngoài ra ông V còn đóng tiền thuế nhận chuyển nhượng đất

27.000.000 đồng. Ông V yêu cầu ông M trả lại cho ông với tổng số tiền là 2.200.000.000 đồng.

Do vụ án không hòa giải được nên đưa ra xét xử.

Tại phiên toà,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Bị đơn tiếp tục vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thanh V yêu cầu ông Trần Văn M trả số tiền 2.200.000.000 đồng và 27.000.000 đồng tiền thuế.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C phát biểu quan điểm:***

- Về tố tụng: Tòa thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách đương sự; thu thập, công khai chứng cứ, hòa giải cũng như gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng luật định. Tuy nhiên về thời hạn đưa vụ án ra xét xử chưa thực hiện đúng quy định, kiến nghị Tòa án rút kinh nghiệm. Tại tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Trên cơ sở các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ Kiểm sát viên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tách yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thẩm quyền: Căn cứ theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, xác định đây là quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng vay T sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại quận C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C theo Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Lê Hữu T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Hà Thanh Hải, Văn phòng Công chứng Nguyễn Ngọc Long có yêu cầu giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn M, Lê Thị Út M, Nguyễn Thanh H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa 02 lần nhưng đương sự đều vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển đất đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Hà Thanh Hải, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 1575, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/08/2022. Do hợp đồng này mang tính giả cách vì có Văn bản thỏa thuận thế chấp giữa ông Trần Văn L và ông Lễ Hữu T với số tiền vay là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng V Nam). Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 2372, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD- ngày 10/08/2022 giữa ông Lê Hữu T và ông Trần Văn M. Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 2800, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD. ngày 28/09/2022 giữa ông Trần Văn M và ông Lê Quốc V. Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số DC 786506, số vào số cấp GCN: CS17247 do Sở T Nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/04/2022, chinh lý ngày 06/06/2022 đối với thửa đất 874, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; diện tích: 7038,4m^2 cho ông Trần Văn L. Ông Trần Văn L thống nhất trả lại cho ông Lê Hữu T số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) đã vay của ông Lê Hữu T và trả lãi suất theo thỏa thuận cho ông T, lãi suất tính từ ngày 03/9/2022 đến nay.

3.1 Xét yêu cầu trả vốn và lãi của nguyên đơn: Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 03/8/2022 giữa nguyên đơn ông Trần Văn L và ông Lê Hữu T có ký văn bản thỏa thuận về việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản gắn liền với đất số DC 786506, số vào sổ CS17247 do Sở T nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp cho ông Trần Văn L, thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ, diện tích đất 7038,4m^2; trong đó đất ở 200m^2; đất trồng cây lâu năm 6838,4m^2 để vay số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), thời gian vay là 06 tháng, lãi suất 1.5%/tháng tương đương 3.000.000 đồng/tháng, bắt đầu tính lãi từ ngày 03/8/2022 (BL39- 40) và ông Trần Văn L cũng đã ký chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Lê Hữu T tại Văn phòng Công chứng Hà Thanh Hải để đảm bảo cho khoản vay trên (BL36 – 38). Sau khi nhận số tiền 200.000.000 đồng từ ông H thì ông L đã đóng lãi cho ông H được 01 tháng tương đương số tiền 3.000.000 đồng. Tại bản

tường trình ngày 16/11/2022 ông T cũng thừa nhận là có nhận cầm giấy tờ đất của ông L với số tiền là 200.000.000 đồng (BL51). Tại tờ tường trình của Trần Văn M cũng thể hiện biết việc ông L cầm cố giấy đất cho ông T với số tiền là 200.000.000 đồng (BL48). Quá trình giải quyết vụ án, ông T, ông M, ông H không đến tham dự hòa giải cũng như cung cấp các T liệu chứng cứ cho nên Tòa án căn cứ vào những T liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã thu thập được để giải quyết vụ án. Ông L khai việc giao nhận tiền từ ông H thanh toán cho ông L nhưng khi ký văn bản thỏa thuận vay tiền thì ông L ký với ông T và ông L cũng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Ông T có tường trình xác nhận việc này. Điều này là phù hợp với trình bày của nguyên đơn và phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Do đó, yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 200.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

3.2 Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Lê Hữu T tại Văn phòng công chứng Hà Thanh Hải, giữa ông Lê Hữu T và ông Trần Văn M, giữa ông Trần Văn M và ông Lê Quốc V tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mặc dù các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Lê Hữu T, giữa ông Lê Hữu T và ông Trần Văn M, giữa ông Trần Văn M và ông Lê Quốc V được lập thành văn bản và được công chứng chứng thực theo đúng qui định của pháp luật. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Lê Hữu T là để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng của ông L. Việc ông T ký chuyển nhượng cho ông M và ông M ký chuyển nhượng cho ông V là không đúng với qui định của pháp luật và trái với thỏa thuận ngày 03/8/2022 giữa ông L và ông T. Tại Điều 4 văn bản thỏa thuận có ghi *"1. Nghĩa vụ của bên B (ông Lê Hữu T): Không được đăng ký quyền sử dụng đất T sản thế chấp sang tên bên B, không được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn hoặc dùng T sản thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ khác, không được ủy quyền cho người khác…" (BL40).* Tại tờ tường trình ngày 13/10/2022 ông M khai là có ký nhận chuyển nhượng phần đất từ ông T thì ông M không gặp được ông L và cũng không biết ông L có đồng ý bán hay không (BL48). Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 20/6/2023 thì ông Lê Thanh V khai là có cho ông M vay số tiền 1.500.000.000 đồng, sau đó ông M hỏi mượn thêm tiền ông V cho nên ông M thương lượng với ông V sẽ chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông V và ông V nhờ em ruột là Lê Quốc V đứng tên nhận chuyển nhượng (BL 55). Quá trình nhận chuyển nhượng thì ông V, ông V cũng không đến vị trí nhà và đất đã nhận chuyển nhượng từ ông M để xem xét phần đất này do ai trực tiếp quản lý, canh tác và có tranh chấp hay không. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ này

19/12/2022 thì trên thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ có 01 căn nhà cấp 04, có công trình phụ, nhà kho chứa đồ, 01 nhà mồ, 01 ngôi mộ, nhiều cây trồng trên đất và tất cả công trình vật kiến trúc trên đất đều do ông Trần Văn L quản lý sử dụng (BL198 – 199).

Từ những phân tích trên có căn cứ xác định rằng việc chuyển nhượng giữa ông Trần Văn L và ông Lê Hữu T là giao dịch giả tạo che đậy cho giao dịch vay tiền của nguyên đơn với bị đơn. Do việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng này là giao dịch giả tạo nên vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Lê Hữu T bị vô hiệu cho nên chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hữu T và ông Trần Văn M, ông Trần Văn M với ông Lê Quốc V cũng bị vô hiệu.

Về giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Lê Hữu T vô hiệu: Căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 *"Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực…"* Do giao dịch chuyển nhượng giữa ông Trần Văn L và ông Lê Hữu T là che đậy cho giao dịch vay tiền nên nguyên đơn phải trả lại số tiền vay cho bị đơn là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn phải chịu lãi suất đối với số tiền vay. Nguyên đơn tự nguyện chịu lãi suất theo văn bản thỏa thuận là 1.5%/tháng, việc nguyên đơn tự nguyện chịu lãi suất 1.5%/tháng là không trái với qui định của pháp luật cho nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Buộc nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn số tiền lãi tính từ ngày 03/9/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 12/9/2023 là 01 năm 09 ngày x 1.5%/tháng x 200.000.000 đồng (vốn gốc) = 36.900.000 đồng. Như vậy, nguyên đơn phải trả cho bị đơn gốc và lãi với số tiền là 236.900.000 đồng.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hữu T và ông Trần Văn M, giữa ông Trần Văn M và ông Lê Quốc V: Tại phiên tòa, ông Lê Thanh V là đại diện theo ủy quyền của ông V yêu cầu ông M trả cho ông số tiền vay 2.200.000.000 đồng và tiền đóng phí, thuế. Tuy nhiên, tại biên bản lấy khai ngày 20/6/2023 Tòa án đã ấn định thời gian cho ông V làm các thủ tục yêu cầu độc lập và nộp T liệu chứng cứ để Tòa án xem xét, giải quyết nhưng ông V không nộp đơn yêu cầu và cung cấp T liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu này. Đối với ông T, ông M, ông H, bà Út M cũng vắng mặt, không đưa ra yêu cầu và cung cấp T liệu chứng cứ để yêu cầu Tòa án giải quyết do đó Hội đồng xét xử tách yêu cầu của các đương sự thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho bị đơn theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá T sản là 5.000.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng 5.000.000 đồng, giai đoạn thi hành án bị đơn phải trả lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 5.000.000 đồng cho nguyên đơn.

- Về kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

- Xét thấy ý kiến, đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Về thời hạn xét xử thì Tòa án sẽ nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, 35, 40, 147, 184, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 124, 127, 166, 463, 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Trần Văn L.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L và ông Lê Hữu T ngày 03/8/2022 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Hà Thanh Hải, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 1575, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3, diện tích đất 7038,4m^2; trong đó đất ở 200m^2; đất trồng cây lâu năm 6838,4m^2, đất tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ là vô hiệu do giả tạo.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hữu T và ông Trần Văn M ngày 10/08/2022 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 2372, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn M và ông Lê Quốc V ngày 28/09/2022 được Công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Long, thành phố Cần Thơ chứng nhận số 2800, quyển số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số DC 786506, số vào sổ cấp

GCN: CS17247 do Sở T Nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/04/2022, chỉnh lý ngày 16/8/2022 sang tên ông Trần Văn M đối với thửa đất 874, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 874, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ; diện tích: 7038,4m^2; trong đó đất ở 200m^2; đất trồng cây lâu năm 6838,4m^2 cho ông Trần Văn L theo nội dung bản án đã tuyên.

Phí, lệ phí liên quan đến việc làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Trần Văn L phải chịu theo qui định.

Buộc ông Trần Văn L trả cho ông Lê Hữu T với tổng số tiền là 236.900.000 đồng (Hai trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm ngàn đồng); trong đó số tiền gốc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và số tiền lãi tính đến ngày 12 tháng 9 năm 2023 là 36.900.000 (Ba mươi sáu triệu, chín trăm ngàn đồng).

Nguyên đơn còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định từ ngày tuyên án đến khi trả xong số nợ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn phải chịu 11.845.000 đồng (M một triệu, tám trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0008727 ngày 01/11/2022 với số tiền là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) thì nguyên đơn còn phải nộp thêm 6.845.000 đồng (Sáu triệu tám trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá T sản là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nguyên đơn đã tạm ứng 5.000.000 đồng, giai đoạn thi hành án bị đơn phải trả lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 5.000.000 đồng cho nguyên đơn.

5. Về kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 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 Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :
- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. C;
- Chi cục THA Q.C;
- Lưu HS.

Bùi Trung Hiến