TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2022/DS-ST
Ngày: 30/3/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thanh Tân

2. Ông Nguyễn Tấn Hậu

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Trương Phi - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn H, sinh năm 1961,

Cư trú: Số A/B, tổ 9, khóm MP, phường MQ, thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Dương Văn H: Luật sư Trần Tiến V - Văn phòng luật sư Tiến Vinh thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Số C/D HHH, phường ĐX, thành phố LX, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị HA, sinh năm 1953;

Cư trú: Số E/F, tổ 63, khóm BĐ, phường BĐ thành phố LX, tỉnh An Giang.

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

3.1. Ông Đặng Hoàng V, sinh năm 1971;

3.2. Bà Đặng Hoài T, sinh năm 1974;

3.3. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1977,

Cùng cư trú: Số G/H, tổ 63, khóm BĐ, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh An Giang.

(Các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/02/2022 nguyên đơn Dương Văn H, trình bày:

Ngày 31/7/2014, bà Lê Thị HA có bán cho ông H phần đất tọa lạc tại phường BĐ, thành phố LX, tỉnh An Giang với diện tích 100m^2 (ngang khoảng 05m x dài 20m), giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Hai bên có làm tờ mua bán ngày 31/7/2014 do bà HA và các con gồm Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L cùng ký tên. Ông H đã giao đủ số tiền 100.000.000đ cho bà HA vào ngày 03/8/2014 có bà HA cùng các con gồm Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L cùng ký tên. Chữ viết trong tờ mua bán và biên nhận nhận tiền do bà Đặng Hoài T viết.

Tháng 10/2014, bà HA và các con Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L có mượn của ông H số tiền 10.000.000đ để làm thủ tục sang tên đất cho ông H. Việc bà HA và các con mượn của ông H số tiền 10.000.000đ thì hai bên không có làm biên nhận nợ.

Từ khi mua đất đến nay, bà HA không thực hiện giao đất và không ký chuyển quyền cho ông H theo quy định pháp luật.

Ông H đã nhiều lần yêu cầu bà HA và các con Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông H theo quy định nhưng bà HA và các con Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L cố tình né tránh không thực hiện.

Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

- Tuyên bố tờ mua bán ngày 31/7/2014 đã ký kết giữa bà HA với ông H là vô hiệu;

- Buộc bà HA và các con Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền mua đất là 100.000.000đ;

- Buộc bà HA và các con Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền mượn là 10.000.000đ.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 21 tháng 3 năm 2022 ông H, trình bày:

Do Tờ mua bán quyền sử dụng đất ngày 31/7/2014 giữa ông H và bà HA xuất phát từ hợp đồng vay số tiền 100.000.000đ nên ông H yêu cầu tuyên bố tờ mua bán quyền sử dụng đất ngày 31/7/2014 đã ký kết giữa bà HA với ông H là vô hiệu; Đồng thời ông H yêu cầu bà HA có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền vay là 84.000.000đ vì trước đó bà HA đã trả cho ông H được 16.000.000đ. Ông H không yêu cầu Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L cùng liên đới với bà HA trả số tiền trên.

Đối với yêu cầu bà HA và Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L phải trả số tiền mượn 10.000.000đ, ông H xin rút lại yêu cầu này vì ông H không có chứng cứ chứng minh.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 21 tháng 3 năm 2022 bị đơn bà Lê Thị HA, trình bày:

Bà HA thống nhất với phần trình bày của ông H về Tờ mua bán quyền sử dụng đất ngày 31/7/2014 là xuất phát từ hợp đồng vay số tiền 100.000.000đ. Bà HA đã trả cho ông H được 16.000.000đ tiền vốn. Nay bà HA đồng ý trả cho ông H 84.000.000đ. Đồng thời bà HA yêu cầu tuyên bố Tờ mua bán quyền sử dụng đất ngày 31/7/2014 được ký kết giữa bà HA và ông H là vô hiệu.

Còn đối với việc ông H rút lại yêu cầu buộc bà HA và Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L cùng liên đới trả số tiền 10.000.000đ thì bà HA đồng ý, vì thực tế bà HA và Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L không có mượn số tiền này của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi nợ đối với bị đơn, nên có đủ cơ sở xác định về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại thành phố Long Xuyên nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Ông H, bà HA, ông V, bà T, ông L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt ông H, bà HA, ông V, bà T, ông L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H.

[2.2] Ông H không yêu cầu Đặng Hoàng V, Đặng Hoài T, Đặng Văn L cùng liên đới với bà HA trả số tiền vay còn lại 84.000.000đ và rút lại yêu cầu buộc bà HA và ông V, bà T, ông L cùng liên đới trả số tiền 10.000.000đ. Xét thấy, việc rút lại các yêu cầu này của ông H là hoàn toàn tự nguyện nên được đình chỉ xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Giữa nguyên đơn ông Dương Văn H và bị đơn bà Lê Thị HA có thỏa thuận ký Tờ mua bán quyền sử dụng đất ngày 31/7/2014 bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực.

[3.2] Xét thấy, theo sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn ký kết Tờ mua bán quyền sử dụng đất ngày 31/7/2014 là giả cách để che giấu cho hợp đồng vay tài sản với số tiền là 100.000.000 đồng. Các bên thống nhất số nợ gốc còn lại là 84.000.000 đồng do trước đó bị đơn đã trả cho nguyên đơn được 16.000.000 đồng. Phía bị đơn cũng đồng ý trả số nợ 84.000.000 đồng cho nguyên đơn. Do đó có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản. Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự 2015, thì hợp đồng giả tạo này sẽ bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu vẫn có hiệu lực theo quy định của Bộ luật dân sự, nên cần buộc bà Lê Thị HA có trách nhiệm trả số nợ gốc còn lại 84.000.000 đồng cho ông Dương Văn H và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/7/2014 giữa nguyên đơn ông Dương Văn H với bị đơn bà Lê Thị HA là vô hiệu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị HA là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 nên bà HA không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 228; Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 116; Điều 117; Điều 124; Điều 131; Điều 132; Điều 463; Điều 465; Điều 466; Điều 469; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H.

- Tuyên bố Tờ mua bán quyền sử dụng đất ngày 31/7/2014 giữa ông Dương Văn H và bà Lê Thị HA là vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị HA phải có trách nhiệm trả cho ông Dương Văn H số tiền 84.000.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải trả cho bên được thi hành án 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2/ Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông Đặng Hoàng V, bà Đặng Hoài T, ông Đặng Văn L cùng liên đới với bà Lê Thị HA trả cho ông Dương Văn H số tiền 84.000.000 đồng và yêu cầu buộc bà Lê Thị HA, ông Đặng Hoàng V, bà Đặng Hoài T, ông Đặng Văn L cùng liên đới trả cho ông Dương Văn H số tiền 10.000.000đ do ông Dương Văn H rút lại các yêu cầu này.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị HA không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết theo quy định pháp luật.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPLX;
- TAND tỉnh An Giang;
- THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Bùi Thị Lan