TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH KIỀU
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 63/2019/DSST
Ngày : 31/7/2019
V/v : T/C HĐ chuyển nhượng QSD đất và Vay tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

- Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Xuân Ánh**

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Hồ Thị Kim Luyến**

2. Bà **Đỗ Thị Lệ Hằng**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Phan Thị Ngọc Diệp** – Thư ký tòa án nhân dân 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.

Vào ngày 31tháng 7 năm 2019, tại trụ sở tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử sở thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2018/TLST-DS ngày 04/5/2018, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản ", theo quyết định hoãn phiên tòa số: 123/2019/QĐXX-ST, ngày 16 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn Ch**, S năm 1985;

Địa chỉ: 694/41 khu vực 3, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đức T**, S năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: 278/25/19A Tầm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Bị đơn: Bà **Trần Thị Th**, S năm 1971

Địa chỉ: 102AB1 Xuân Thủy, KDC Cái Sơn Hàng Bàng, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đỗ Thanh H**, S năm 1973.

Địa chỉ: 102AB1 Xuân Thủy, KDC Cái Sơn Hàng Bàng, khu vực 2, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị Th** và ông **Đỗ Thanh H** là ông **Lưu Thanh Ph**, S năm 1985. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 27, Mậu Thân, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần thơ.

2. **Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ**.

Địa chỉ: 110 Cách Mạng Tháng 8, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Thanh L**, S năm 1987.

Địa chỉ: 372C tổ 4, khu vực 6, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

Người làm chứng: Ông **Đỗ Văn S**, S năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 694/47/53, khu vực 3, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải nguyên đơn ông Trần Văn Ch có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đức T cho rằng:

Vào ngày 17/4/2017, nguyên đơn có cho bà Trần Thị Th và ông Đỗ Thanh H vay số tiền 100.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay này thì ngày 17/4/2017 bà Th và ông Ch ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Năm đứng tên ủy quyền cho bà Th ký chuyển nhượng, thửa đất 509, tờ bản đồ số 04, diện tích 183m^2, loại đất LUA, tọa lạc tại Ấp Mỹ Phước, xã Mỹ Khánh, huyện Ph Điền, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ ngày 17/4/2017. Mặc dù là hợp đồng giả cách nhưng khi ký các bên không có trình bày cho công chứng viên biết.

Việc vay mượn này thì có thỏa thuận lãi suất, còn việc bị đơn có đóng lãi bao nhiêu thì không được biết. Vào tháng 12/2017 thì phía bà Th có trả tiền nợ gốc là 10.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn giữ tuy nhiên sau đó bà Nguyễn Thị Năm bệnh thì nguyên đơn cho phía bị đơn mượn lại cho bà Năm xem nhưng không có lập biên bản giao nhận đến nay thì nguyên đơn không còn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Việc cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đỗ Thế S có chứng kiến việc giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Nay yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Năm có đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị Th với ông Trần Văn Ch ngày 17/4/2017, số công chứng 819 quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ chứng thực vô hiệu và buộc bà Trần Thị Th cùng ông Đỗ Thanh H trả lại số tiền 90.000.000 đồng gốc và không yêu cầu tính lãi.

Tại bản tự khai, biên bản hỏa giải, bị đơn bà Trần Thị Th cho rằng : Vào ngày 17/4/2017, thì bà được sự ủy quyền của mẹ bà là bà Năm có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với nguyên đơn nhằm giả cách khoản vay 100.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng này được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ, khi đó các bên không trình bày về việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả cách của hợp đồng vay tài sản.

Các bên có thỏa thuận lãi suất 5%/tháng và mỗi tháng phải đóng lãi 5.000.000 đồng. Từ khi vay đến nay, bà có trả tiền gốc 10.000.000 đồng và tiền lãi đóng đầy đủ đến tháng 11/2017. Tuy nhiên, có một số tháng trả tiền thì không có lập biên nhận nhận tiền.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thì bà giao cho nguyên đơn tại Văn phòng công chứng, bà không có mượn lại bản chính như nguyên đơn trình bày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017, số công chứng 819 quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ chứng thực và đồng ý trả lại số tiền 90.000.000 đồng gốc. Việc phía bị đơn không có khả năng thanh toán tiền lãi tiếp là do làm ăn thua lỗ, không có tiền trả lãi tiếp và đề nghị phía nguyên đơn tạo điều kiện để trả nợ dần, hiện bà Năm mẹ của bị đơn bà Th đã chết. Khi bị đơn trả tiền thì phía nguyên đơn phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Tại biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Văn H trình bày: Ông thống nhất với phần trình bày của bà Th. Thống nhất đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 90.000.000 đồng vốn và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017, số công chứng 819 quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ chứng thực.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ có đại diện theo ủy quyền ông Trần Thanh L trình bày:

Vào ngày 17/4/2017, ông Ch và bà Th được bà Năm ủy quyền có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do bà Nguyễn Thị Năm đứng tên tại Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ, trước khi công chứng hợp đồng thì công chứng viên có đọc nội dung hợp đồng và cho các bên đọc lại trước khi ký kết. Việc giao kết giữa các bên là tự nguyện. Công chứng viên không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả cách hợp đồng vay tài sản. Việc Văn phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sự dụng đất giữa các bên là đúng quy định của pháp luật. Việc các đương sự đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng thì văn phòng công chứng không có ý kiến, tùy theo quyết định của các đương sự, đồng thời xin xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai người làm chứng ông Đỗ Văn S trình bày: Ông là người giới thiệu và bảo lãnh cho vợ chồng bà Trần Thị Th, ông Đỗ Văn H vay số tiền 100.000.000 đồng của ông Trần Văn Ch bằng hình thức làm hợp đồng giả cách là làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi vay ký kết hợp đồng bà Th có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Ch giữ. Tuy khoảng tháng 10/2017 đến gặp ông nhờ ông nói dùm với ông Ch cho vợ chồng bà Th mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho mẹ ruột là bà Năm xem trước khi qua đời. Sau khi mượn thì cho đến nay bà Th, ông H không trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa trả nợ cho ông Ch.

Tại phiên tòa;

- Đại diện nguyên đơn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2017, số công chứng 819 quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ chứng thực và yêu cầu buộc bà Trần Thị Th, ông Đỗ Thanh H phải trả lại số nợ vốn vay là 90.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Th, ông H trình bày thống nhất như ý kiến của nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý trả cho nguyên đơn số nợ vốn là 90.000.000 đồng. Đối với giấy CNQSD đất bản gốc do hiện không xác định ai đang giữ, nên bị đơn sẽ kiện thành vụ kiện khác.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

- Đối với Thẩm phán đã chấp hành đúng theo Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đã xác định đúng về thẩm quyền theo loại việc, theo cấp xét xử và lãnh thổ; về quan hệ pháp luật tranh chấp là đúng; xác định đúng tư cách đương sự; việc thu thập chứng cứ và hòa giải đúng quy định; gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng theo quy định.

- Đối với Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự thủ tục điều khiển tại phiên tòa.

- Đối với các đương sự, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Theo các đương sự thừa nhận và qua chứng cứ thu thập được, có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách che giấu cho hợp đồng vay tài sản với số tiền là 100.000.000 đồng, sau khi vay đã trả vốn được 10.000.000 đồng, còn nợ vốn 90.000.000 đồng, nên căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản có hiệu lực, nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số nợ vốn là 90.000.000 đồng, không tính lãi. Đối với việc đòi giấy CNQSD đất bản gốc tách ra giải quyết thành vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[**1].**Xét thấy nguyên đơn khởi kiện bị đơn 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 và 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 .

Do bị đơn cư trú tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự .

Đối với nguyên đơn ông Trần Văn Ch, bị đơn bà Trần Thị Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh H vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia tham gia tố tụng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ xin xét xử vắng mặt. Nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định.

[**2**].Qua yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử, xét thấy:

Giữa nguyên đơn ông Trần Văn Ch và bị đơn bà Trần Thị Th có thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các bên tự nguyện ký kết ngày 17/4/2017, đã được Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ công chứng cùng ngày. Tuy nhiên qua lời trình bày và thừa nhận của các bên thì việc ký hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là giả cách để che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản, với số tiền vay là 100.000.000 đồng, hiện các bên thống nhất số nợ gốc còn lại là 90.000.000 đồng và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý trả số nợ 90.000.000 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, nên căn cứ Điều 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 Trần Thị Th và ông Đỗ Thanh H có trách nhiệm trả số nợ gốc còn lại theo yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn Ch là 90.000.000 đồng, ghi nhận nguyên đơn không yêu cầu tính lãi suất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Văn Ch với bị đơn bà Trần Thị Th đại diện cho bà Nguyễn Thị Năm được Văn

phòng công chứng Trần Văn Mỹ công chứng số 819, quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/4/2017 là vô hiệu.

Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 477770, số vào sổ H00274 do UBND huyện Ph Điền cấp ngày 27/7/2005, chỉnh lý biến động ngày 21/6/2006, do bà Nguyễn Thị Năm đứng tên. Hiện qua lời trình bày của các bên thì nguyên đơn ông Ch thừa nhận khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà Th có giao cho ông giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, nhưng sau đó bà Th mượn lại, việc này có người làm chứng ông Đỗ Văn S cũng xác nhận bà Th có mượn lại từ ông Ch bản chính giấy CNQSD đất, việc ông Ch cho mượn lại giấy CNQSD đất không có làm biên bản giao nhận, hiện nay bà Th không thừa nhận có nhận lại giấy CNQSD đất, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà Th đề nghị tách việc đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra giải quyết thành vụ kiện khác do không xác định ai đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng này.

Xét thấy, qua trình bày của các đương sự thì nguyên đơn ông Ch cho rằng ông đã giao lại bản chính giấy CNQSD đất cho bà Th mượn lại, có ông Đỗ Văn S làm chứng là có việc bà Th mượn lại giấy CNQSD đất này, nhưng việc giao không có làm biên nhận, hiện bà Th không thừa nhận có nhận lại bản chính giấy CNQSD đất này, nên hiện nay không thể xác định được giấy CNQSD đất này do ai đang giữ còn hay đã bị thất lạc và giấy CNQSD đất này cũng không thể xác định giá trị là bao nhiêu để buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do đó không có căn cứ để buộc nguyên đơn trả lại giấy CNQSD đất bản chính hoặc bằng giá trị cho bị đơn, do hiện nguyên đơn cho rằng không còn giữ, bị đơn cũng cho rằng không có giữ, nên xét thấy đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, nếu bị đơn và hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị Năm xác định ai đang giữ thì khởi kiện thành vụ kiện, nếu giấy đã thất lạc cần liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu có phát S các chi phí theo quy định của pháp luật về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì bị đơn và người thừa kế của bà Năm có quyền khởi kiện nguyên đơn thành vụ kiện khác để đòi các chi phí này nếu có.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải nộp theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271, 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.

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn Ch.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Trần Văn Ch với bị đơn bà Trần Thị Th đại diện cho bà Nguyễn Thị Năm được Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ công chứng số 819, quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 17/4/2017 là vô hiệu.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Thanh H phải có trách nhiệm trả số tiền nợ vốn cho nguyên đơn ông Trần Văn Ch **90.000.000** đồng (Chín mươi triệu đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, mà bị đơn chưa trả số tiền trên, thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Tách yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chi phí làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thành vụ kiện khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm :

- Bị đơn bà Trần Thị Th và ông Đỗ Thanh H phải nộp án phí với số tiền **4.500.000** đồng (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

- Nguyên đơn ông Trần Văn Ch được nhận lại tạm ứng án phí là **2.800.000** đồng (Hai triệu, tám trăm ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007724, ngày 27/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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 SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSNDQ. NK;
- THADSQ. NK;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

BÙI XUÂN ÁNH