TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYÊN
TỈNH AN GIANG

Bản án: 25/2017/DS-ST
Ngày: 28/7/2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

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 Phạm Thị Minh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân: + Ông Trần Hùng Bích

+ Bà Lê Thị Thanh Vân

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Xuân Bích là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Phú Hữu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Tp.Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **316**/2013/TLST–DS ngày 12/11/2013 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2017/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số: 42/2017/QĐST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Hoàng N, sinh năm 1983.

Nơi cư trú: đường T, phường M, Tp.H, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Tiến V, sinh năm 1972; Địa chỉ: đường T, phường M, Tp.H, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền ngày 11/03/2013 chứng nhận tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh An Giang). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đoàn Minh T, sinh năm 1989. (vắng mặt)

Nơi cư trú: khóm 1, phường B, Tp.H, tỉnh An Giang.

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

- Ông Đoàn Tấn Đ, sinh năm 1985. (vắng mặt)

Nơi cư trú: khóm 3, phường B, Tp.H, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Hồng M, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2013 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/01/2017, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lưu Hoàng N do ông Trần Tiến V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 31/10/2011, ông Lưu Hoàng N và ông Đoàn Minh T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh An Giang. Tài sản là căn nhà gắn liền với diện tích đất (căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận sở hữu) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01437 ngày 06/9/2011 do UBND thành phố Long Xuyên mang tên ông Đoàn Minh T, giá trị chuyển nhượng 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Ông N đã giao đủ tiền cho ông T và ông T có viết biên nhận cùng ngày. Nhưng sau đó ông Đoàn Tấn Đ đã đến mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T để đi kê khai đóng thuế - việc giao mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có làm giấy tờ. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu buộc ông T có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2011 nêu trên. Đồng thời yêu cầu ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01437 ngày 06/9/2011 do UBND thành phố Long Xuyên mang tên ông Đoàn Minh T để ông N làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật.

Sau đó, ông N có ý kiến cho rằng thực chất đây là việc ông N cho ông T vay số tiền 200.000.000đ, có thế chấp quyền sử dụng đất vào ngày 31/10/2011; nhưng để đảm bảo nên hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có thỏa thuận thời gian chuộc lại tài sản là 06 tháng. Trên thực tế ông N không quản lý sử dụng nhà đất nhận chuyển nhượng cũng như ông T đã lấy lại và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2011 vì nó là hợp đồng giả tạo của hợp đồng vay tài sản và buộc ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền vốn 200.000.000đ và lãi suất theo qui định pháp luật tính từ tháng 10/2011

đến xét xử. Về quan hệ thỏa thuận vay mượn tiền giữa ông T với ông Đ, ông N không có ý kiến và không đồng ý để ông Đ chịu trách nhiệm trả tiền thay cho ông T.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về thời gian tính lãi đối với bị đơn, cụ thể rút yêu cầu tính tiền lãi từ ngày ông T ký tên vào biên nhận nợ ngày 31/10/2011 đến ngày 30/4/2012, yêu cầu tính lãi theo qui định pháp luật từ ngày 30/4/2012 đến nay.

* Theo bản tự khai không ghi ngày tháng và có bổ sung ngày 26/3/2014 và các lời khai trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông Đoàn Minh T trình bày:

Ông có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01437 ngày 06/9/2011 do UBND thành phố Long Xuyên mang tên Đoàn Minh T cho ông Đoàn Tấn Đ (là em chú bác ruột với ông) để thế chấp tài sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Lưu Hoàng N vay tiền. Ông Đ có nhờ ông đến Phòng Công chứng số 1, tỉnh An Giang để ký tên cho ông Đ vay vốn, sau khi ký ông không nhận bất cứ khoản tiền nào. Ông Đ thỏa thuận, cam kết với ông sau 06 tháng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do tin tưởng ông Đ nên ông đã ký tên. Sau đó, ông Đ đã đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông giữ.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông N thì ông mới biết việc ông Đ đã lừa ông để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N nên ông không đồng ý. Do đó, việc ông N và ông Đ giao dịch làm ăn với nhau thì tự giải quyết, không liên quan gì đến ông.

* Theo văn bản ngày 25/11/2013, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Tấn Đ trình bày:

Khoảng tháng 8/2011, ông có mượn của ông Nguyễn Hồng M 200.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng, lãi suất 30%/tháng nên không đóng lãi nổi. Ông M kêu thế chấp tài sản thì giảm lãi suất xuống còn 5% nên ông đến mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01437 của ông T. Ông cùng ông T đem đến Phòng Công chứng số 1 tỉnh An Giang để ký thế chấp chứ không biết là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông được UBND phường Bình Đức mời lên hòa giải tranh chấp giữa ông N và ông T thì ông mới biết Hợp đồng mà ông T ký tại Phòng công chứng số 1 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đây là giao dịch giữa ông và ông M nên xin ông N và Tòa án cho ông trả cho ông M mỗi tháng 3.000.000 đồng và xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/10/2011 giữa ông N và ông T.

* Tại bản tự khai ngày 10/8/2015, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng M có ý kiến:

Việc ông N khởi kiện yêu cầu ông T có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2011 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Hoàng N với bên chuyển nhượng ông Đoàn Minh T, không liên quan đến ông. Lời khai của ông Đ là khai nại không đúng sự thật.

* Các đương sự: ông Lưu Hoàng N do ông Trần Tiến V đại diện ủy quyền và ông Đoàn Minh T thống nhất với Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp giữa ông Lưu Hoàng N với ông Đoàn Minh T do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Tp.Long Xuyên lập ngày 12/3/2014 và Biên bản định giá tài sản số 35/2015/BBĐG ngày 26/5/2015 của Tòa án nhân dân Tp. Long Xuyên, tỉnh An Giang.

* Về chi phí tố tụng khác: Các đương sự thống nhất giải quyết theo qui định pháp luật. Tại phiên Tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 867.000đ chi phí đo đạc, định giá tài sản đã tạm ứng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp.Long Xuyên có ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: đúng theo qui định của pháp luật.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn cũng như người đại diện ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng qui định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ: đã được Tòa án nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

- Về hướng giải quyết vụ án:

+ Cần hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 31/10/2011 giữa ông N và ông T vì vô hiệu;

+ Chấp nhận sự tự nguyện về việc rút một phần yêu cầu tính lãi và một phần yêu cầu khởi kiện của ông N. Ông T có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền 200.000.000đ và lãi suất theo qui định pháp luật từ ngày 30/4/2012 đến nay.

- Kiến nghị rút kinh nghiệm về việc Chánh án chưa đảm bảo thực hiện đúng thời hạn theo qui định về thủ tục nhận đơn khởi kiện đến phân công thẩm phán giải quyết và Thẩm phán chưa đảm bảo thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Lưu Hoàng N ủy quyền cho ông Trần Tiến V theo giấy ủy quyền ngày 11/03/2013 chứng nhận tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh An Giang. Việc ủy quyền trên phù hợp với qui định pháp luật nên được công nhận.

Bị đơn ông Đoàn Minh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Tấn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ những vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2; ông Nguyễn Hồng M có ý kiến xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T, ông Đ và ông M.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2013 của ông N yêu cầu buộc ông T thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2011 và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho ông N để thực hiện sang tên theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông N xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2011 mục đích để đảm bảo khoản vay 200.000.000 đồng giữa ông N và ông T nên thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/01/2017, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2011 và buộc ông T phải trả 200.000.000 đồng cùng lãi phát sinh tính từ tháng 10/2011 đến nay.

Qua lời trình bày của đương sự, cũng như xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xét thấy, ông N và ông T đều khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/10/2011 giữa ông Lưu Hoàng N và ông Đoàn Minh T, được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh An Giang là để đảm bảo cho khoản tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) ông N cho ông T vay. Do đó, bản chất của hợp đồng ngày 31/10/2011 nêu trên là hợp đồng giả tạo che đậy hợp đồng khác - đây là hợp đồng vay tài sản (tiền).

Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 31/10/2011 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh An Giang xác định là hợp đồng giả tạo nên vô

hiệu. Khi hợp đồng bị vô hiệu nên giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và ai có lỗi phải bồi thường thiệt hại thực tế cho bên không có lỗi. Trong vụ án, thể hiện khi hai bên xác lập hợp đồng ngày 31/10/2011, giá trị chuyển nhượng 200.000.000đ thì cả hai đều biết đây chỉ là hợp đồng để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ đối với khoản vay 200.000.000đ giữa ông N và ông T, nên cả hai đều có lỗi. Đồng thời, đối với ông T cũng chưa có thiệt hại xảy ra, vì từ khi 02 bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2011 thì căn nhà gắn liền với diện tích đất tranh chấp của ông T vẫn do ông T quản lý sử dụng và giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01437 ngày 06/9/2011 do UBND thành phố Long Xuyên cấp mang tên Đoàn Minh T, nên không cần xem xét mức độ lỗi của các bên để buộc bồi thường thiệt hại.

Do ông T đã thừa nhận có ký tên vào biên nhận ngày 31/10/2011 vay của ông N số tiền 200.000.000đ, thời hạn vay 06 tháng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là hợp đồng vay tài sản có kì hạn và không có lãi. Đến ngày 30/4/2012 - sau thời hạn 06 tháng kể từ ngày vay 31/10/2011, ông T không trả tiền là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với ông N. Nay ông N khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền vốn 200.000.000đ là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông T có trách nhiệm trả cho ông N số tiền vốn 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu tính lãi theo qui định pháp luật từ tháng 10/2011 đến nay của nguyên đơn. Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến rút lại một phần yêu cầu về thời gian tính lãi, không yêu cầu tính lãi thời gian từ ngày 31/10/2011 (ngày viết biên nhận nợ) đến ngày 30/4/2012; xác định chỉ yêu cầu bị đơn trả lãi từ ngày 30/4/2012 đến ngày xét xử theo qui định pháp luật. Việc nguyên đơn thay đổi rút lại một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là hoàn toàn tự nguyện nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tính lãi đối với số tiền vốn 200.000.000đ từ ngày 31/10/2011 đến ngày 30/4/2012.

Căn cứ biên nhận tiền ngày 31/10/2011, Hội đồng xét xử xét thấy đây là hợp đồng vay có kỳ hạn không có lãi, theo qui định khoản 4 Điều 474 Bộ luật dân sự 2005 thì khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi đối với khoản nợ chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn chậm trả tại thời điểm trả nợ. Do đó,

cơ sở để tính lãi chậm trả là từ ngày 30/4/2012 – ngày đến hạn trả nợ, nên nay nguyên đơn yêu cầu tính lãi chậm trả từ ngày 30/4/2012 đến ngày xét xử là phù hợp qui định pháp luật nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Áp dụng Quyết định số 2868/QĐ.NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam để tính lãi đối với số tiền 200.000.000đ kể từ ngày 30/4/2012 đến ngày xét xử - ngày 28/7/2017 là: 05 năm 02 tháng 28 ngày.

200.000.000đ x 05 năm 02 tháng 28 ngày x 9%/năm = 94.400.000đ (Chín mươi bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Như vậy, tổng cộng, tiền vốn và lãi ông T có trách nhiệm trả cho ông N là: 200.0000.0000đ + 94.400.000đ = 294.400.000đ (Hai trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng).

Đối với việc ông T cho rằng ông không biết đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không đọc nội dung và xác nhận ông ký tên vào hợp đồng chỉ để bảo lãnh cho ông Đ vay tiền. Ngoài ra, chữ ký, họ và tên tại Biên nhận tiền ngày 31/10/2011 là chữ viết của ông; còn nội dung là do ông Đ viết, ông không nhận tiền, vay tiền của ông N mà do ông Đ nhận. Ông Đ cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/10/2011, là để đảm bảo khoản tiền 200.000.000đ ông vay của ông M. Vì để giảm lãi suất còn 5%/tháng nên ông đã mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01437 của ông T để đem đến thế chấp cho ông M. Do đây là giao dịch giữa ông Đ và ông M nên xin ông N và Tòa án cho ông trả cho ông M mỗi tháng 3.000.000đ trên số tiền vốn gốc 200.000.000đ và xin hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 31/10/2011 giữa ông N và ông T. Tuy nhiên, Tòa án có yêu cầu ông T, ông Đ cung cấp chứng cứ đối với trình bày của mình để giải quyết vụ án thì ông T, ông Đ không cung cấp được và không đến theo giấy triệu tập của Tòa án mà không có lý do là tự từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Lời trình bày của ông T, ông Đ không được ông M và ông N thừa nhận, nên chưa có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét. Ngoài ra, đối với sự tự nguyện của ông Đ trả cho ông M mỗi tháng 3.000.000đ, nếu các đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 867.000đ (Tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) chi phí đo đạc định giá mà nguyên đơn đã tạm ứng. Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện trên không trái qui định pháp luật nên được ghi nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Ông Lưu Hoàng N được nhận lại số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 03712 ngày 12/11/2013 của Chi cục thi hành án dân sự Tp.Long Xuyên.

Ông Đoàn Minh T phải nộp số tiền 14.720.000đ (Mười bốn triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng) 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 147, Điều 165, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 122, Điều 129, khoản 2 Điều 136, Điều 137, Điều 142, Điều 471, Điều 474, Điều 478 Bộ luật dân sự 2005

- Các Điều 562, 563, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 5, khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Các điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Xử vắng mặt ông Đoàn Minh T, ông Đoàn Tấn Đ, ông Nguyễn Hồng M.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi đối với số tiền vốn vay 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) từ ngày 31/10/2011 đến ngày 30/4/2012 của ông Lưu Hoàng N.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Hoàng N đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2011 giữa ông Lưu Hoàng N với ông Đoàn Minh T.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/10/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Đoàn Minh T với bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Hoàng N vì bị vô hiệu.

Buộc ông Đoàn Minh T phải có trách nhiệm trả cho ông Lưu Hoàng N số tiền 294.400.000đ (Hai trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng), trong đó tiền vốn 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền lãi 94.400.000đ (Chín mươi bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng).

[3] Về chi phí tố tụng khác: Ông Lưu Hoàng N tự nguyện chịu số tiền 867.000đ (Tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) chi phí đo đạc, định giá mà ông N đã tạm ứng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lưu Hoàng N được nhận lại số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 03712 ngày 12/11/2013 của Chi cục thi hành án dân sự Tp.Long Xuyên.

Ông Đoàn Minh T phải nộp số tiền 14.720.000đ (Mười bốn triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Lưu Hoàng N do ông Trần Tiến V đại diện ủy quyền được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Đoàn Minh T, ông Đoàn Tấn Đ và ông Nguyễn Hồng M được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND.AG;*
- *VKSND.TPLX;*
- *THA TPLX;*
- *Đương sự "Để thi hành";*
- *Lưu hồ sơ ./..*

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

Phạm Thị Minh Châu

Theo nguyên đơn, vào ngày 30/01/2013 ông bà có nhờ ông Nguyễn Hữu Tâm (Sỹ) giới thiệu cho đến ông Trần Huân Sủng để vay số tiền là 120.000.000đồng, lãi suất 6%/tháng (ông bà đã cho tiền ông Tâm (Sỹ) tiền huê hồng là 2.500.000đồng). Theo yêu cầu của ông Sủng, các bên có đến Văn phòng Công chứng Hoàng Gia để làm hợp đồng vay tiền – không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, do cần tiền cộng với thiếu hiểu biết nên ông bà chỉ làm theo yêu cầu của ông Trần Huân Sủng để được nhận tiền vay. Sau khi nhận số tiền 120.000.000đồng, ông bà đóng lãi cho ông Sủng được 02 tháng với tổng số tiền 14.400.000đồng việc đóng lãi

cho ông Sủng hai bên không có làm biên nhận. Đến khi ông Sủng đến nhà yêu cầu giao nhà đất thì ông bà mới biết ông Sủng đã làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận.

Phía ông Trần Huân Sủng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Chúc Anh và bà Xuân, vì ông đã nhận chuyển nhượng nhà đất vào ngày 30/01/2013 theo hợp đồng CNQSDĐ được chứng nhận tại VP Công chứng Hoàng Gia và được Uỷ ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01122 ngày 06/12/2013 mang tên ông. Tuy nhiên, ông thừa nhận khoảng tháng 12/2012, qua giới thiệu của ông Tâm thì ông có cho ông Chúc Anh và bà Xuân vay số tiền 120.00.000đ, lãi suất 6%/tháng – đã cho vay 01 tháng; đến hạn vợ chồng ông Chúc Anh không thực hiện việc trả nợ. Nên vào ngày 30/01/2013, hai bên thoả thuận đến Văn phòng công chứng Hoàng Gia làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CH00716 do Uỷ ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp cho ông Chúc Anh và bà Xuân vào ngày 19/06/2012 cho ông Sủng với giá 120.000.000đồng mà ông đã đưa trước đó, có thời hạn chuộc lại trong thời gian 03 tháng, lãi suất theo thỏa thuận 6%/tháng. Nhưng sau 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay tiền mà thực tế là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Chúc Anh và bà Xuân vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền và lãi cho ông. Nên ông Sủng đã làm thủ tục sang tên như hợp đồng đã ký.

- NĐ

Vào ngày 30/01/2013 ông bà có nhờ anh Nguyễn Hữu Tâm (Sỹ) sinh năm 1963 giới thiệu cho vay tiền của ông Trần Huân Sủng số tiền là 120.000.000đồng, lãi suất 6%/tháng và ông bà có cho tiền ông Tâm (Sỹ) số tiền là 2.500.000đồng. Khi đó, các bên thỏa thuận đây là hợp đồng vay tiền nhưng phía ông Sủng yêu cầu phải đi đến Văn phòng công chứng ký thế chấp diện tích đất – không bao gồm căn nhà, để bảo đảm cho khoản vay trên. Nên các bên đã đến Văn phòng Công chứng Hoàng Gia để ký hợp đồng làm hợp đồng vay tiền có thế chấp đất – không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, do cần tiền cộng với thiếu hiểu biết nên ông bà chỉ làm theo yêu cầu của ông Trần Huân Sủng để được nhận tiền vay do đó không có việc mua bán đất gì cả. Sau khi vay tiền ông bà đã đóng lãi cho ông Sủng được 02 tháng với tổng số tiền là 14.400.000đ thì ông bà không có khả năng đóng tiếp do lãi quá cao (lần đầu là đóng ngay sau khi nhận số tiền vốn vay 120.000.000đ - đóng lại 7.200.000đ; lần sau là đóng 7.200.000đ cho ông Sủng tại nhà ông bà do ông Sủng đến lấy). Việc đóng lãi này giữa ông bà và ông Trần Huân Sủng không có làm biên nhận.

Sau đó, ông Trần Huân Sủng đến yêu cầu ông bà giao trả lại cho ông Sủng phần diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký trên với ông Sủng thì lúc này chúng tôi mới biết ông Sủng đã làm thủ tục sang tên đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất. Do đó, nay ông bà yêu cầu:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Hoàng Gia chứng nhận ngày 30/01/2013 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn Chúc Anh và bà Trình Ngọc Xuân với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Huân Sủng. Vì theo ông bà đây là hợp đồng giả tạo thực chất là hợp đồng vay. Nên nay ông bà đồng ý trả lại cho ông Sủng số tiền vốn vay là 120.000.000đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Do hoàn cảnh đang gặp khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 3.000.000đ cho đến khi hết số tiền trên.

- BĐ

.Ông yêu cầu ông Nguyễn Văn Chúc Anh và bà Trình Ngọc Xuân có trách nhiệm giao trả cho ông căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01022 ngày 06/12/2013.

Nguyên nhân, do trước đây ông quen biết ông Nguyễn Hữu Tâm (Sỹ) qua một người làm việc ở UBND phường Mỹ Xuyên và ông Tâm (Sỹ) có hỏi chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vào tháng 12/2012 (ông không nhớ rõ ngày) có cho ông Chúc Anh và bà Xuân số tiền vay 120.000.000đồng, thỏa thuận lãi suất 6%/ tháng, thời hạn 01 tháng (một tháng). Ông đã giao tiền đủ cho ông Chúc Anh và bà Xuân tại nhà ông nhưng không có làm biên nhận gì. Hết thời hạn 01 tháng phía ông Chúc Anh và bà Xuân không trả vốn nên 02 bên mới thỏa thuận đến Văn phòng công chứng Hoàng Gia để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19, quyển số 01.TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/01/2013 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Gia với thời hạn trả lại số tiền trên là 03 tháng (ba tháng), lãi suất 6%/ tháng, tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00716 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 19/6/2012 mang tên ông Nguyễn Văn Chúc Anh và bà Trình Ngọc Xuân (trên thực tế là thỏa thuận luôn căn nhà trên đất nhưng không có ghi vào hợp đồng). Trong suốt 03 tháng (ba) thì phía ông Chúc Anh và bà Xuân không thực hiện việc trả lãi cũng như thỏa thuận trả lại vốn theo hợp đồng đã ký. Đến hết 06 tháng (sáu) kể từ ngày ký hợp đồng vay tiền mà thực tế là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trình bày trên, phía ông Chúc Anh và bà Xuân không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông nên ông có đến nhà gặp ông Chúc Anh và bà Xuân để yêu

cầu thực hiện nghĩa vụ trả số tiền và lãi cho ông theo hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, phía ông Chúc Anh và bà Xuân không thực hiện nên ông đã đi làm thủ tục sang tên theo đúng quy định pháp luật và đã được UBND Tp. Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01022 ngày 06/12/2013.

Đối với việc ông Chúc Anh và bà Xuân đã đóng cho ông số tiền lãi là 14.400.000đ (Mười bốn triệu, bốn trăm nghìn đồng), thì ông xác định ông không nhận được bất cứ khoản tiền lãi nào của ông Chúc Anh và bà Xuân.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Chúc Anh và bà Xuân là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì đây là hợp đồng giả tạo đó là hợp đồng vay tiền thì ông không đồng ý. Nên đối với ý kiến của ông Nguyễn Văn Chúc Anh và bà Trình Ngọc Xuân sẽ trả cho ông số tiền 120.000.000đồng với phương thức xin trả dần mỗi tháng là 3.000.000đồng cho đến khi hết số tiền 120.000.000đồng thì ông không đồng ý, do thời gian qua phía ông Chúc Anh và bà Xuân đã gây thiệt hại nhiều cho ông.

Do vào tháng 8/2011 ông có mượn của ông M 200 triệu đồng với lãi suất 30%/tháng. Đến tháng 10/2011 ông có gặp ông M để thỏa thuận do không có khả năng thanh toán tiếp phần tiền lãi cho ông M. Ông M có yêu cầu ông lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hoặc của người quen để đến Văn phòng Công chứng ký thế chấp cho ông M để giảm phần lãi suất xuống còn 05% mỗi tháng. Do đó, ông đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Minh T đi gặp ông M và có nhờ ông T ký tên trong hợp đồng.

Do khi đến Văn phòng Công chứng ông không cùng ông T vào ký văn bản nên ông không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chỉ biết sau đó ông có nhận một tờ giấy để viết biên nhận với nội dung: ông có nợ ông Lưu Hoàng N số tiền 200 triệu đồng và lãi suất 5%/tháng. Sau đó, ông đã đóng lãi cho ông N tổng cộng 14 lần với số tiền mỗi tháng là 10.000.000đồng đến tháng 12/2012 thì mất khả năng chi trả. Đến tháng 5/2013 thì UBND phường Bình Đức có mời ông lên để hòa giải thì ông mới biết việc văn bản ông T ký là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông N ông nhận thấy trách nhiệm là do ông không liên quan gì đến ông T. Nhưng do hiện nay công việc của ông không ổn định nên xin trả dần mỗi tháng 3.000.000đồng cho đến khi hết số nợ 200.000.000đồng. Đồng thời yêu cầu ông N hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Đoàn Minh T.

: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Hoàng N. Do vào tháng 8/2011 ông có mượn của ông M 200 triệu đồng với lãi suất 30%/tháng. Đến tháng

10/2011 ông có gặp ông M để thỏa thuận do không có khả năng thanh toán tiếp phần tiền lãi cho ông M. Ông M có yêu cầu ông lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông hoặc của người quen để đến Văn phòng Công chứng ký thế chấp cho ông M để giảm phần lãi suất xuống còn 05% mỗi tháng. Vì vậy, ông đã mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Minh T đi gặp ông M và có nhờ ông T ký tên trong hợp đồng. Do khi ông T vào ký hợp đồng ông không có mặt nên ông không biết đó là hợp đồng gì, chỉ biết sau khi ông T ký tên xong thì ông có nhận một tờ giấy để viết biên nhận với nội dung: ông có nợ ông Lưu Hoàng N số tiền 200 triệu đồng và lãi suất 5%/tháng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông N ông nhận thấy trách nhiệm là do ông không liên quan gì đến ông T. Nhưng do hiện nay công việc của ông không ổn định nên xin trả dần mỗi tháng 3.000.000đồng cho đến khi hết số nợ 200.000.000đồng. Đồng thời yêu cầu ông N hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Đoàn Minh T vì bản thân ông T không biết việc ký vay vốn mà thành chuyển nhượng quyền sử dụng đất.