TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ TÂN UYÊN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2022/DS-ST
Ngày: 29-6-2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Diệp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Quang;

2. Bà Võ Thị Hồng Tươi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thuyến - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Uyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 36/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Viên Thanh T, sinh năm 1976; thường trú: số 29/A2 khu phố N, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; thường trú: số 13 khu phố 4, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: khu dân cư thương mại U tổ 3, phường U, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27-01-2021); có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:* bà Ngô Thị Thu L, sinh năm 1959; thường trú: tổ 11, ấp Đ, xã B, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: bà Phạm Đỗ Thùy L, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố P, phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08-4-2022); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1956; thường trú: ấp Đ, xã B, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2/ Bà Trương Thị Thu L, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 11, ấp Đ, xã B, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: bà Phạm Đỗ Thùy L, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố P, phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08-4-2022); có mặt.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ 11, ấp Đ, xã B, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- Ông Trương Hoàng Â, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 11, ấp Đ, xã B, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- Ông Võ Hoàng D, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ 11, ấp Đ, xã B, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10-9-2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Vũ Đình M thống nhất trình bày:

Ngày 08-6-2013, bà Nguyễn Viên Thanh T và bà Ngô Thị Thu L ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà L chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 260m^2, thuộc một phần thửa đất số 261, tại xã B, thị xã Tân Uyên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01926 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp cho bà Ngô Thị Thu L vào ngày 05-11-2008, giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng. Bà T đã thanh toán cho bà L 130.000.000 đồng sau khi các bên ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà T giao tiền cho bà L có người làm chứng là ông Ngô Hoàng D, ông Nguyễn Hữu Đ và 02 người con của bà L là ông Trương Hoàng Â và bà Trương Thị Thu H. Bà L cam kết sẽ cùng bà T tiến hành các thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Tuy nhiên, sau khi bà T thanh toán tiền cho bà L, bà T nhiều lần yêu cầu bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà L không thực hiện. Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bà L phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013, thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với diện tích đất 260m^2. Trường hợp bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà T 130.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà T với số tiền 390.000.000 đồng, tổng cộng là 520.000.000 đồng.

Sau khi Bản án sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 08-6-2021 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên bị hủy theo Bản án số 202/2021/DS-PT ngày 21-12-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, quá trình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 được lập thành 02 bản, bà T và bà L mỗi người giữ 01 bản. Bà T không xác định được ai là người lập thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất và dòng chữ "*Tôi tên: Ngô Thị Thu L đã nhận đủ số tiền 130.000.000 đồng (một trăm ba chục triệu đồng chẵn). Người nhận Ngô Thị Thu L"* là chữ viết của ai. Đối với tài liệu, chứng cứ gồm các biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Bạch Đằng, thị xã Tân Uyên mà bà T nộp kèm theo đơn khởi kiện thì giữa bà T và bà L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 260m^2, chính là diện tích đất mà bà T nhận chuyển nhượng từ bà L. Do bà T được bà Tr cho tiền mua đất nên khi bà L không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà T, bà Tr biết được sự việc nên bà Tr tự ý tranh chấp với bà L mà không báo cho bà T biết nên bà T không đồng ý với các ý kiến của bà Tr tại các biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Bạch Đằng. Bà T cho rằng bà T bị bà L lừa dối vì khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L, tại Điều 3 của thỏa thuận ngày 08-6-2013, bà L cam kết thực hiện thủ tục tách thửa đất cho bà T nhưng bà L không thực hiện; diện tích đất bà L chuyển nhượng cho bà T không đủ điều kiện tách thửa. Do vậy, bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 là vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu bà Ngô Thị Thu L thanh toán lại cho bà T số tiền 130.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 08-6-2014 đến ngày 29-6-2022 theo mức lãi suất 9%/năm với số tiền: 130.000.000 đồng x 96 tháng 21 ngày x 9%/năm x 150% = 141.423.750 đồng, tổng cộng 271.423.750 đồng.

Chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013; biên bản hòa giải ngày 27-9-2013, biên bản hòa giải ngày 02-3-2020 và biên bản làm việc ngày 13-5-2020 của Ủy ban nhân dân xã B, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Tại đơn phản tố ngày 17-02-2022, quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn - bà Phạm Đỗ Thùy L trình bày:

Bà L không đồng ý toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vì bà L có mối hệ quen biết với bà T nên trong năm 2012, bà L nhiều lần vay tiền của bà T. Việc vay tiền chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập giấy tờ với tổng số tiền vay cả gốc và lãi là 50.000.000 đồng. Do lãi suất vay tiền cao quá, bà L không có khả năng thanh toán tiền cho bà T nên ngày 08-6-2013, bà L lập thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 260m^2, thuộc một phần thửa đất số 261 với bà Nguyễn Viên Thanh T, bà L là người ký tên vào thỏa thuận này. Thỏa thuận chuyển nhượng đất được lập thành 01 bản do bà T giữ và được lập tại nhà bà L. Tại thời điểm lập thỏa thuận, không có việc giao nhận số tiền 130.000.000. Lý do bà L vay tiền bà Tr nhưng ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là vì bà Tr không có chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu nên bà T đứng ra ký thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà L. Sau khi lập thỏa thuận chuyển nhượng đất, đất vẫn do bà L

quản lý, sử dụng. Bà L gặp bà Tr để thỏa thuận trả số tiền vay 50.000.000 đồng nhưng bà Tr không đồng ý. Năm 2019, bà Tr gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã B, thị xã Tân Uyên để yêu cầu bà L thanh toán 400.000.000 đồng nhưng các bên hòa giải không thành. Sau đó, bà T khởi kiện bà L tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên nhưng bà L không biết. Đến ngày 02-3-2020, bà Tr tranh chấp với bà L tại Ủy ban nhân dân xã Bạch Đằng, thị xã Tân Uyên thì bà L mới biết bà T đang khởi kiện bà L. Tại biên bản hòa giải ngày 02-3-2020, bà Tr và bà L (do bà L đại diện) thống nhất số tiền thanh toán cho bà Tr là 95.000.000 đồng và thỏa thuận các đợt thanh toán như sau: ngày 15-4-2020 thanh toán 20.000.000 đồng; từ ngày 15-4-2020 đến ngày 15-7-2020 thanh toán 75.000.000 đồng. Do bà Tr và bà L đã thỏa thuận được với nhau nên bà T đã rút đơn khởi kiện bà TR và Tòa án ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 10/2020/QĐST-DS ngày 04-3-2020. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và cho rằng thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 giữa bà T và bà L là giả tạo để che đậy quan hệ vay tiền giữa bà Tr với bà L nên bà L yêu cầu Tòa án tuyên thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 là vô hiệu, bà L đồng ý thanh toán cho bà TR 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu Tòa án giám định dòng chữ "*Tôi tên: Ngô Thị Thu L đã nhận đủ số tiền 130.000.000 đồng (một trăm ba chục triệu đồng chẵn). Người nhận Ngô Thị Thu L"* trong thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 có phải của bà L hay không.

Bị đơn không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thu L – bà Phạm Đỗ Thùy L trình bày:

Thống nhất ý kiến trình bày của bị đơn bà Ngô Thị Thu L, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Tr trình bày:

Bà Tr là mẹ ruột của bà Nguyễn Viên Thanh T. Trước đây, bà Tr có cho bà L vay tiền để chữa bệnh cho bà Trương Thị Thu H (con gái bà L). Bà L còn nợ bà Tr 21.000.000 đồng và hứa khi nào chuyển nhượng đất sẽ thanh toán cho bà Tr số tiền này. Năm 2019, bà Tr yêu cầu bà L trả số tiền 130.000.000 đồng mà bà Tr đã thanh toán cho bà L để nhận chuyển nhượng diện tích đất 260m^2, thuộc một phần thửa đất số 261 (chính là phần đất mà bà L chuyển nhượng cho bà T theo thỏa thuận ngày 08-6-2013) theo thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013. Do bà Tr không có chứng minh nhân dân nên để bà T đứng tên thay bà Tr nhận chuyển nhượng đất. Tại biên bản hòa giải ngày 27-9-2019 và ngày 02-3-2020 của Tổ hòa giải ấp Điều Hòa, xã Bạch Đằng, bà Tr với bà L (con bà L) thỏa thuận bà L sẽ trả cho bà Tr 70.000.000 đồng (tiền chuyển nhượng đất) và 21.000.000 đồng (tiền vay) và thêm 4.000.000 đồng, tổng là 95.000.000 đồng nhưng bà L vẫn chưa thanh toán tiền cho bà Tr. Đối với số tiền 130.000.000 đồng chuyển nhượng đất, bà Tr chỉ lấy lại 70.000.000 đồng là do

bà L khó khăn, bà Tr đang cần tiền nên bà Tr chỉ lấy lại 70.000.000 đồng. Bà Tr xác định số tiền 130.000.000 đồng theo thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 08-6-2013 là số tiền mà bà Tr đã giao cho bà L và tiền chung của bà Tr và bà T.

Quá trình tòa án giải quyết vụ án lại theo thủ tục sơ thẩm, bà Tr xác định số tiền 130.000.000 đồng theo thỏa thuận chuyển nhượng ngày 08-6-2013 là của bà Tr cho bà T nên yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 15-12-2020 và Biên bản lấy lời khai ngày 15-12-2020, người làm chứng ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:

Ông Đ là người dân sinh sống tại địa phương nên biết bà Nguyễn Ngọc Tr và bà Ngô Thị Thu L. Ngày 08-6-2013, ông Đ được bà Tr nhờ đến nhà bà L làm chứng trong việc lập thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông Đ đến nhà bà L thì thỏa thuận đã được soạn sẵn và thấy bà T, bà L và người làm chứng là bà Trương Thị Thu H, ông Trương Hoàng Â và ông Võ Hoàng D đã ký tên vào thỏa thuận này nên ông Đ là người ký làm chứng cuối cùng. Ông Đ không thấy các bên giao nhận tiền khi lập thỏa thuận.

Tại bản tự khai ngày 14-02-2020 và Biên bản lấy lời khai ngày 15-12-2020, người làm chứng ông Võ Hoàng D trình bày:

Ông D là người dân sinh sống tại địa phương nên biết bà Nguyễn Ngọc T và bà Ngô Thị Thu L. Ông Dũng được bà Tr nhờ đến nhà bà L để làm chứng trong việc lập thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 08-6-2013. Khi ông D đến thì văn bản thỏa thuận được soạn sẵn, ông D ký tên xong thì ông Đ là người ký tên cuối cùng. Tại thời điểm lập văn bản thỏa thuận không thấy việc giao nhận 130.000.000 đồng, còn thực tế có giao nhận tiền hay không thì ông D không biết. Ông D được biết bà L có vay tiền bà Tr, còn số tiền vay bao nhiêu thì ông D không biết. Do bà L có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, không có khả năng trả nợ cho bà Tr nên các bên lập thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 08-6-2013. Lý do bà L nợ tiền bà Tr nhưng thỏa thuận ngày 08-6-2013, bà T đứng tên nhận chuyển nhượng là vì bà Tr không có giấy tờ tùy thân nên bà Tr để bà T đứng tên nhận chuyển nhượng đất từ bà L nhằm ràng buộc nghĩa vụ trả nợ của bà L đối với bà Tr nên bà Tr mới giảm số tiền yêu cầu bồi thường từ 400.000.000 đồng còn 100.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 02-3-2020 thì bà L (đại diện bà L) đồng ý thanh toán cho bà Tr 95.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 15-12-2020, người làm chứng ông Trương Hoàng Â trình bày:

Do bà L vay tiền của bà Tr với lãi suất cao không có khả năng trả nợ nên bà Tr yêu cầu bà L ký thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Tr. Thời điểm ký thỏa thuận chuyển nhượng đất do bà Tr không có chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu nên để bà T ký thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà L. Thực tế bà L không chuyển nhượng đất và không nhận tiền từ bà T.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên toà sơ thẩm như sau:

- Về tố tụng: về việc tuân theo pháp luật thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn xét xử vụ án thì việc Tòa án đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thời hạn xét xử vụ án theo quy định. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: tuyên thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 giữa bà Nguyễn Viên Thanh T với bà Ngô Thị Thu L là vô hiệu do giả tạo. Buộc bà L thanh toán cho bà Tr số tiền 95.000.000 đồng và lãi suất được tính từ ngày 02-3-2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 29-6-2022 là 02 năm 03 tháng 27 ngày với mức lãi suất 10%/năm (0,83%/tháng) với số tiền 21.999.149 đồng, tổng cộng 116.999.149 đồng.

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] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Đình M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Tr và người làm chứng ông Nguyễn Hữu Đ, ông Võ Hoàng D và ông Trương Hoàng Â có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tại đơn khởi kiện ngày 10-9-2020, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 16-10-2020 nguyên đơn bà Nguyễn Viên Thanh Tr yêu cầu bị đơn bà Ngô Thị Thu L phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng ngày 08-6-2013; nếu không thực hiện thì thanh toán cho bà L 130.000.000 đồng và tiền phạt 390.000.000 đồng, tổng cộng là 520.000.000 đồng. Sau khi Tòa án thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng ngày 08-6-2013 là vô hiệu do bị lừa dối và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là bà Ngô Thị Thu L thanh toán cho bà Nguyễn Viên Thanh T 130.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 08-6-2014 đến ngày 29-6-2022 theo mức lãi suất 9%/năm với số tiền: 130.000.000 đồng x 96 tháng 21 ngày x 9%/năm x 150% = 141.423.750 đồng; tổng cộng là 271.423.750 đồng. Căn cứ Điều 5 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Bà Ngô Thị Thu L được Ủy ban nhân dân thị xã Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01936 ngày 05-11-2008. Ngày 08-6-2013, bà Ngô Thị Thu L ký thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất diện tích 260m^2, thuộc một phần thửa đất số 261 cho bà Nguyễn Viên Thanh T, giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng, chữ ký tại thỏa thuận này là của bà T và bà L. Đây

là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Bà Tr cho rằng thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 vô hiệu do bị lừa dối vì khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L, bà L cam kết thực hiện thủ tục tách thửa đất cho bà T nhưng bà L không thực hiện, diện tích đất bà L chuyển nhượng cho bà T không đủ điều kiện tách thửa như thỏa thuận. Bà L đồng ý giao dịch vô hiệu nhưng lý do vô hiệu là giả tạo vì bà L cho rằng giữa bà L và bà Tr tồn tại quan hệ vay tiền, bà L vay tiền của bà Tr nhiều lần với tổng cộng số tiền cả gốc và lãi là 50.000.000 đồng. Bà L không có khả năng thanh toán tiền cho bà Tr nên ngày 08-6-2013, bà L lập thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 260m^2, thuộc thửa đất số 261 với bà Nguyễn Viên Thanh T là để che đậy cho quan hệ vay tiền giữa bà Ngô Thị Thu L với bà Nguyễn Ngọc Tr.

[5] Xét thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013, Hội đồng xét xử xét thấy: theo nội dung thỏa thuận, bà L đồng ý chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 260m^2 đất trồng cây lâu năm, trong tổng diện tích đất 1.228m^2 (chiều ngang 20m mặt đất đỏ, cạnh giáp ông Nguyễn Văn Ư 13m, chưa trừ hành lang đường thủy). Bà L có trách nhiệm kết hợp với bà T lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và bên bà T có trách nhiệm giao đủ tiền chuyển nhượng cho bên bà L. Bà T và bà Tr cho rằng đã giao đủ tiền cho bà L tại thời điểm lập thỏa thuận này. Tuy thỏa thuận này có dòng chữ: "*Tôi tên: Ngô Thị Thu L đã nhận đủ số tiền 130.000.000 đồng (một trăm ba chục triệu đồng chẵn). Người nhận Ngô Thị Thu L"* nhưng căn cứ vào chính thỏa thuận của các bên tại trang 2 của thỏa thuận*: "số tiền chuyển nhượng đất là 130.000.000 đồng, bà T bằng lòng cho bà L đến ngày 08-6-2014 để bà L hoàn lại 140.000.000 đồng; nếu quá thời hạn quy định thì bên bà L có trách nhiệm lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà T*" và lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Hữu Đ, ông Võ Hoàng D do nguyên đơn bà T đề nghị triệu tập xác định tại thời điểm lập thỏa thuận không có việc bà T giao cho bà T 130.000.000 đồng thì có căn cứ xác định tại thời điểm ký thỏa thuận không có việc giao nhận 130.000.000 đồng. Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Mục đích của giao dịch dân sự là lợi ích hợp pháp mà các bên mong muốn đạt được khi xác lập giao dịch".* Đối chiếu quy định viện dẫn với thỏa thuận của các bên thì có thể thấy mục đích các bên hướng đến là bà L trả cho bà T số tiền 130.000.000 đồng, không phải là thực hiện việc chuyển nhượng đất. Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là các biên bản hòa giải ngày 27-9-2019, ngày 02-3-2019 và ngày 13-5-2020 của tổ hòa giải ấp Đ, xã Bạch Đằng thì bà Tr là người tranh chấp với bà Ngô Thị Thu L. Như vậy, có căn cứ xác định thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 là giả tạo để che đậy cho giao dịch vay tiền giữa bà Nguyễn Ngọc Tr với bà Ngô Thị Thu L nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ Luật Dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị Thu L về việc tuyên thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-

6-2013 là vô hiệu do giả tạo. Nguyên đơn bà T cho rằng giao dịch vô hiệu do bị lừa dối là không có căn cứ.

[6] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả lại được bằng hiện thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*. Căn cứ quy định viện dẫn, thì giao dịch giữa bà T và bà L vô hiệu ngay thời điểm xác lập, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại mục [5] xác định, tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng, không có việc giao nhận số tiền 130.000.000 đồng; diện tích đất hiện nay bà L vẫn đang là người quản lý, sử dụng nên không phát sinh hậu quả.

[7] Đối với quan hệ vay tiền giữa bà Nguyễn Ngọc Tr và bà Ngô Thị Thu L, xét thấy: Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: "*Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo để che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch che giấu vẫn có hiệu lực*". Nguyên đơn bà Tr yêu cầu bị đơn bà L thanh toán số tiền 130.000.000 đồng và tiền lãi, bị đơn chỉ đồng ý thanh toán cho bà Tr (không phải bà T) 50.000.000 đồng. Bà Tr không thừa nhận và cho rằng số tiền 130.000.000 đồng bà Tr cho bà T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 20-01-2021 bà Tr lại xác định số tiền 130.000.000 đồng mà bà Tr giao cho bà T là tiền chung của bà T và bà Tr. Như vậy, lời khai của bà Tr là không thống nhất về số tiền 130.000.000 đồng là của bà T hay của bà TR. Như tại mục [5] đã xác định tại thời điểm lập thỏa thuận ngày 08-6-2013, không có việc giao nhận số tiền 130.000.000 đồng và che đậy cho giao dịch vay tiền giữa và Tr và bà L. Do vậy, lời trình bày của bà Tr là không có căn cứ. Tại biên bản hòa giải ngày 27-9-2019 của tổ hòa giải ấp Đ, xã Bạch Đằng thì bà Tr yêu cầu bà L bồi thường tiền chuyển nhượng diện tích đất 260m^2 là 400.000.000 đồng nhưng tại biên bản hòa giải ngày 02-3-2020, bà Tr yêu cầu bà L thanh toán 100.000.000 đồng. Bị đơn bà L chỉ đồng ý thanh toán 50.000.000 đồng nhưng cũng không có chứng cứ để chứng minh bà L chỉ vay của bà Tr 50.000.000 đồng. Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều không thống nhất, không chứng minh được số tiền đã vay theo Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, sự thừa nhận của bà Tr và bà L (đại diện bà L) tại biên bản hòa giải ngày 02-3-2020 là bà L còn nợ bà Tr số tiền 95.000.000 đồng là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử có căn cứ buộc bà Ngô Thị Thu L thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc Tr 95.000.000 đồng và lãi suất được tính từ ngày 02-3-2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 29-6-2022 là 02 năm 03 tháng 27 ngày với mức lãi suất 10%/năm (0,83%/tháng) với với số tiền 21.999.149 đồng, tổng cộng 116.999.149 đồng.

[9] Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu Tòa án giám định dòng chữ chữ "*Tôi tên: Ngô Thị Thu L đã nhận đủ số tiền 130.000.000 đồng (một trăm ba chục triệu đồng chẵn). Người nhận Ngô Thị Thu L"* có phải là của bà L hay không. Xét thấy, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định không biết ai là người viết dòng chữ này. Như tại mục [5] đã xác định giao dịch giữa bà T và bà L là giả tạo để che đậy cho giao dịch vay tiền giữa bà Tr với bà L và không có việc giao nhận 130.000.000 đồng tại thời điểm lập thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 nên việc giám định không làm thay đổi bản chất của vụ án, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giám định của người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[10] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[11] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn chấp nhận.

[12] Về chi phí tố tụng (chi phí đo đạc, thẩm định và định giá): các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, bà Ngô Thị Thu L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định. Nguyên đơn bà Nguyễn Viên Thanh T phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 228, 229, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 123, 129 và 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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 xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Viên Thanh T với bị đơn bà Ngô Thị Thu L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ngô Thị Thu L với nguyên đơn bà Nguyễn Viên Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 08-6-2013 giữa bà Nguyễn Viên Thanh T và bà Ngô Thị Thu L là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Viên Thanh T về việc yêu cầu bị đơn bà Ngô Thị Thu L thanh toán 271.423.750 đồng.

3. Buộc bà Ngô Thị Thu L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc Tr 116.999.149 đồng (một trăm mười sáu triệu chín trăm chín mươi chín nghìn một trăm bốn chín đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: 7.000.000 đồng, bà Nguyễn Viên Thanh T phải chịu 3.500.000 đồng (đã thực hiện xong), bà Ngô Thị Thu L phải chịu 3.500.000 đồng để trả lại cho bà Nguyễn Viên Thanh T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Viên Thanh T phải chịu 13.571.187 đồng, được khấu trừ vào số tiền 12.400.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng an phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0051927 ngày 10-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bà T còn phải chịu 1.171.187 đồng.

Bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Phạm Thị Hương Diệp

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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./.

THÀNH VIÊN **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**	**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
	Phạm Thị Hương Diệp