TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN D** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2024/DS-ST
Ngày 15/3/2024
Về việc "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 HUYỆN D, TỈNH TÂY NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Song Tố Như

- Các Hội thẩm nhân dân:

+ Bà Bùi Thị Hải Đường;

+ Ông Võ Văn Vui.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Tuyết Mai – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Lâm Phượng Tú – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024 về việc "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: 29a/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Võ Thị Yến N, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp L, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của chị N: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1964; địa chỉ: khu phố 1, Phường 4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh *(theo Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024)* (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Trí N, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: ấp O, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/3/2023, chị N và ông N, bà D thỏa thuận ông N, bà D cho chị N vay số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, thỏa thuận miệng lãi suất theo mức 03%/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả, không lập văn bản giấy tờ thể hiện giao dịch vay tài sản. Ông N, bà D yêu cầu chị N phải lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay. Cùng ngày 15/3/2023, hai bên tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001351 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B đối với phần đất có diện tích 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, đất đã được UBND Huyện D cấp Giấy CNQSDĐ ngày 09/12/2009 cho chị Võ Thị Yến N đứng tên. Số tiền vay 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng được thể hiện tại Điều 2 về giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán của Hợp đồng chuyển nhượng. Chị N cũng đã giao cho ông N, bà D bản chính Giấy CNQSDĐ thửa đất nêu trên.

Đến ngày 26/7/2023, chị N vay tiếp của bà D, ông N số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, thỏa thuận miệng lãi suất theo mức 03%/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả. Quá trình vay, chị N đóng lãi đến hết tháng 11/2023, chưa đóng lãi từ tháng 12/2023 đến nay, tổng số tiền lãi chị N đã đóng cho ông N, bà D là 68.000.000 (sáu mươi tám triệu) đồng. Tuy nhiên, chị N không yêu cầu tính lại tiền lãi đã đóng cho bà D, ông N.

Nay, chị N yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001351 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B đối với phần đất có diện tích 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh giữa chị N, ông N, bà D là vô hiệu, đồng thời, chị N đồng ý trả lại cho ông N, bà D số tiền nợ gốc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, xin ông N, bà D bỏ tiền lãi.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, chị N đề nghị bà D, ông N giao lại cho chị N bản chính Giấy CNQSDĐ trước để chị N làm thủ tục vay vốn Ngân hàng và cam kết trong thời hạn 60 ngày sau sẽ trả lại cho ông N bà D số tiền nợ gốc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà D thống nhất lời trình bày của chị N về số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay. Bà D xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2023 số công chứng 001351 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B đối với phần đất có diện tích 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh giữa chị N, ông N, bà D nhằm bảo

đảm cho khoản vay 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng mà chị N đã vay của vợ chồng ông N, bà D. Hiện nay, bà D đang giữ bản chính GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Đến ngày 26/7/2023, chị N liên hệ ông N, bà D và hỏi vay thêm số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Vì chị N đóng lãi đủ, đã ký hợp đồng chuyện nhượng nên ông N, bà D đồng ý cho chị N vay thêm số tiền 100.000.000 đồng. Tổng cộng chị N đã vay số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị N thì bà D đồng ý tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001351 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B đối với phần đất có diện tích 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh giữa chị N, ông N, bà D là vô hiệu, đồng thời, buộc chị N có nghĩa vụ trả lại cho ông N, bà D số tiền nợ gốc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, bà D không yêu cầu tính lãi. Tuy nhiên, bà D không đồng ý trả lại cho chị N bản chính Giấy CNQSDĐ để chị N thực hiện thủ tục vay Ngân hàng mà chỉ đồng ý giao lại bản chính giấy CNQSDĐ sau khi Tòa án đã giải quyết xong vụ án

Quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Nguyễn Trí N trình bày:

Ông N thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà D. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị N thì ông N đồng ý tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001351 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B đối với phần đất có diện tích 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh giữa chị N, ông N, bà D là vô hiệu, đồng thời, buộc chị N có nghĩa vụ trả lại cho ông N, bà D số tiền nợ gốc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, ông N không yêu cầu tính lãi. Tuy nhiên, ông N không đồng ý trả lại cho chị N bản chính Giấy CNQSDĐ để chị N thực hiện thủ tục vay Ngân hàng mà chỉ đồng ý giao lại bản chính giấy CNQSDĐ sau khi Tòa án đã giải quyết xong vụ án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán đã ban hành các quyết định, cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đúng quy định. Thành phần Hội đồng xét xử đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, Thẩm phán đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự. Các đương sự chấp hành quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N đối với ông N và bà D về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2023 giữa chị N và ông N, bà D, số công chứng 001351 tại Văn phòng công chứng B là vô hiệu do giả tạo. Chấp nhận yêu cầu của ông N, bà D đối với chị N về tranh chấp hợp đồng vay tài

sản, chị N có trách nhiệm trả cho ông N, bà D số tiền nợ vay 400.000.000 đồng. Ghi nhận chị N không yêu cầu tính lại tiền lãi đã đóng cho bà D, ông N; đồng thời, ghi nhận ông N bà D không yêu cầu tính lãi. Ông N, bà D có trách nhiệm trả lại cho chị N bản chính giấy CNQSDĐ. Về án phí, đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/01/2024, chị Võ Thị Yến N khởi kiện ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 25/01/2024, ông N, bà D có đơn khởi kiện chị Võ Thị Yến N về hợp đồng vay tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản", là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bất động sản tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện D theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Chị N đã ủy quyền cho ông Phong tham gia tố tụng, chị N vắng mặt. Ông Phong, bà D, ông N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật

[2] Về chứng cứ: Tại phiên toà, các đương sự không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu chứng cứ các đương sự đã giao nộp và Toà án đã thu thập theo khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét về mặt hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/3/2023 giữa chị Võ Thị Yến N và ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D được lập bằng văn bản, đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng B. Về chủ thể tham gia giao dịch, chị N, ông N, bà D có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Về mục đích và nội dung của giao dịch, bị đơn là bà D, ông N thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc thực tế, ông N, bà D cho chị N vay

số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng nhưng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001351 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2023 tại Văn phòng Công chứng B đối với phần đất có diện tích 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, đất đã được UBND Huyện D cấp Giấy CNQSDĐ ngày 09/12/2009 cho chị Võ Thị Yến N đứng tên, mục đích để đảm bảo cho khoản vay. Như vậy, có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001351 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2023 tại Văn phòng Công chứng B là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 124 của BLDS, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001351 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2023 tại Văn phòng Công chứng B đối với phần đất có diện tích 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh giữa chị Võ Thị Yến N với ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D là vô hiệu.

[3.2] Các đương sự thống nhất về việc ngày 15/3/2023, ông N, bà D có cho chị N vay số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng; đến ngày 26/7/2023, ông N, bà D có cho chị N vay thêm số tiền 100.000.000 đồng. Hợp đồng vay tài sản ngày 15/3/2023 và ngày 26/7/2023 có đủ các điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 117 của BLDS, do đó, có hiệu lực pháp luật. Tại biên bản hòa giải ngày 26/02/2024, các đương sự thống nhất chị N có nghĩa vụ trả cho ông N, bà D số tiền nợ gốc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, ông N bà D không yêu cầu tiền lãi. Đến nay, các đương sự không có ý kiến thay đổi đối với nội dung làm việc ngày 26/02/2024 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.3] Về lãi, các đương sự thống nhất có thỏa thuận miệng lãi suất 03%/tháng. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định không yêu cầu tính lại lãi, bị đơn không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.4] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận chị N có giao cho bà D, ông N giữ bản chính Giấy CNQSDĐ số AP742013 do UBND Huyện D cấp ngày 09/12/2009 cho chị Võ Thị Yến N đối với phần đất có diện tích 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh

Do đó, buộc ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả lại cho chị Võ Thị Yến N bản chính Giấy CNQSDĐ số AP 742013 do UBND Huyện D cấp ngày 09/12/2009 cho chị Võ Thị Yến N đối với diện tích đất 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Võ Thị Yến N, ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật

Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 117, 124, 463, 466, 468, 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Yến N đối với ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D đối với chị Võ Thị Yến N về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*"

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/2023 số công chứng 001351 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng B đối với phần đất có diện tích 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh giữa chị Võ Thị Yến N với ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D là vô hiệu.

Chị Võ Thị Yến N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Ghi nhận ông N bà D không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả lại cho chị Võ Thị Yến N bản chính Giấy CNQSDĐ số AP 742013 do UBND Huyện D cấp ngày 09/12/2009 cho chị Võ Thị Yến N đối với diện tích đất 864,4m^2, thửa đất số 838, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh

3. Về án phí: Chị Võ Thị Yến N phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị N đã nộp số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007228 ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D. Chị N còn phải nộp số tiền 19.700.000 (mười chín triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông N, bà D đã nộp theo Biên lai thu số

0007300 ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Trí N, bà Nguyễn Thị D số tiền 2.200.000 (hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 dân sự hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện D
- Chi cục THADS huyện D
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

(đã ký)

Trần Song Tố Như