

Trong đơn khởi kiện đề ngày 01/6/2021 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Phạm Văn H trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn, nên ông có đem thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền, nhưng do ông cao tuổi nên ngân hàng từ chối cho vay. Sau đó ông vay tiền từ ông Tô Văn K và bà Lê Thị Ngọc Hư qua giới thiệu của ông Nguyễn Hùng C. Khi vay tiền thì ông có ra văn phòng công chứng ký tên, nhưng không biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thỏa thuận khi vay tiền là 06 tháng trả tiền lãi một lần, lãi suất 1,5%/tháng, với số tiền là 4.500.000đ. Sau khi nhận tiền vay từ ông K là 50.000.000đ thì ông có trả lãi cho ông K thông qua ông C. Đến hạn trả ông có liên hệ với ông K, bà H để trả tiền gốc và lãi. Ông K hện lần hện lựa không cho chuộc lại, và ông được biết quyền sử dụng đất của ông hiện nay do ông Dương Văn D đứng tên. Nên ông khởi kiện ra tòa yêu cầu như sau:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H và ông Tô Văn K do Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long công chứng ngày 05/11/2018

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Văn K và ông Dương Văn D

Ông Phạm Văn H đồng ý trả lại số tiền đã vay của ông Tô Văn K là 50.000.000đ, không đồng ý trả lãi vì khi đến hạn trả nợ gốc ông đã nhiều lần liên hệ để trả lại, yêu cầu ông Tô Văn K và ông Dương Văn D phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn H

Ông Phạm Văn H yêu cầu được nhận số tiền bồi thường theo quyết định số 2821/QĐ-UBND ngày 20/10/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân vì quyền sử dụng đất bị thu hồi là của ông.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Tô Văn K và bà Lê Thị Ngọc H là bà Lê Thị Thúy V trình bày thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H, thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn H và ông Tô Văn K, giữa ông Tô Văn K và ông ông Dương Văn D. Ông K đồng ý trả tiền lại cho ông D là 350.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo yêu cầu của ông Dương Văn D, đồng ý cho ông H trả lại cho ông K 50.000.000đ, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông Dương Văn D trình bày: ông cũng thống nhất khi H và Khởi vay 350.000.000đ của ông thì H và K cũng có nói trước vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất. Nhưng 02 bên thỏa thuận trong vòng 03 tháng H và K sẽ trả lại số tiền 350.000.000đ cho ông, nếu sau 03 tháng H và K không trả tiền gốc 350.000.000đ này thì ông có quyền chuyển tên quyền sử dụng đất qua cho ông, việc thỏa thuận này có lập thành văn bản do bên H và K giữ. Cho nên việc ông đứng tên quyền sử dụng đất là theo đúng thỏa thuận giữa các bên. Nay ông cũng thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và H, Khởi. Ông yêu cầu H, K trả cho ông số tiền vay là 350.000.000đ, lãi suất 1%/tháng, thời gian là 20 tháng bằng 70.000.000đ. Tổng cộng lãi và gốc là 420.000.000đ. Ông không yêu cầu trách

nhệm hình sự đối với H và K. Khi nào H và K trả cho ông số tiền gốc và lãi thì ông sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H và K.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Bình Tân trình bày: Hiện nay Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Bình Tân có giữ số tiền 136.603.200đ (theo quyết định số 2821/QĐ-UBND ngày 20/10/2020 và Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND huyện Bình Tân); lý do trong quá trình chi trả bồi hoàn có xảy ra tranh chấp giữa các bên có liên quan và có đơn khiếu nại, khiếu kiện thì Hội đồng bồi thường sẽ xem xét tạm dừng chi trả số tiền bồi thường đối với trường hợp này; đồng thời số tiền nêu trên sẽ được gửi tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp huyện Bình Tân. Để chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân thì mới tiến hành chi trả theo quy định pháp luật. Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Bình Tân xin vắng mặt trong các phiên tòa xét xử tại Tòa án nhân dân huyện Bình Tân do bận lịch công tác.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B: Ngân hàng có tạm giữ số tiền do cán bộ của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Bình Tân gửi với tư cách cá nhân, do đó ngân hàng không có ý kiến gì về số tiền gửi này, số tiền này phụ thuộc vào quyền quyết định của người gửi, ngân hàng xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Áp dụng Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Điều 124, 131, 463, 466, 468 BLDS năm 2015

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 158, 165 BLTTDS năm 2015

Áp dụng khoản 1 Điều 3 Luật người cao tuổi

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2018 giữa ông Phạm Văn H với ông Tô Văn K. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tô Văn K và ông Dương Văn D. Buộc ông Phạm Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Tô Văn K số tiền gốc là 50.000.000đ. Ông Phạm Văn H được quyền kê khai đăng ký lại thửa 152. Ông H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để nhận tiền bồi thường đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của đại diện ông Tô Văn K và bà Lê Thị Ngọc H trả cho ông Dương Văn D số tiền 350.000.000đ và 70.000.000đ tiền lãi, tổng cộng là 420.000.000đ. Ông D có nghĩa vụ trả lại cho ông Tô Văn K và bà Lê Thị Ngọc H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 152.

Về án phí: Miễn án phí cho ông Phạm Văn H, buộc ông Tô Văn K và bà Lê Thị Ngọc H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật và chi phí khảo sát đo đạc.

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] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện của ông Phạm Văn H xác định ông Nguyễn Hùng C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hùng C. Do đó, Hội đồng xét xử xác định tư cách của ông Nguyễn Hùng C trong vụ án là người làm chứng.

[2] Ông Phạm Văn H khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H và ông Tô Văn K, giữa ông Tô Văn K và ông Dương Văn D đối với thửa đất số 152 tờ bản đồ số 9, diện tích 1.392,4m²; loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Ông Phạm Văn H sẽ trả cho ông Tô Văn K số tiền vay là 50.000.000đ, ông yêu cầu được hưởng số tiền bồi thường do Ban quản lý dự án huyện Bình Tân đang giữ.

[3] Đại diện ủy quyền của ông Tô Văn K và bà Lê Thị Ngọc H thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Phạm Văn H và ông Tô Văn K, giữa ông Tô Văn K với ông Dương Văn D, thống nhất cho ông H trả lại số tiền vay là 50.000.000đ, không yêu cầu trả lãi suất. Thống nhất trả cho ông Dương Văn D số tiền vay 350.000.000đ và tiền lãi.

[4] Ông Dương Văn D thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn D và ông Tô Văn K. Ông Dương Văn D yêu cầu bà H, ông K trả cho ông số tiền vay là 350.000.000đ, lãi suất 1%/tháng, thời gian là 20 tháng bằng 70.000.000đ. Tổng cộng lãi và gốc là 420.000.000đ. Khi nào H và K trả cho ông số tiền gốc và lãi thì ông sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho H và K. Ông Dương Văn D có làm đơn phản tố cho yêu cầu này, nhưng lại không nộp tiền tạm ứng án phí theo thông báo số 26 ngày 09/3/2022. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Qua đo đạc, khảo sát thì phần đất ông Phạm Văn H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tô Văn K, ông Dương Văn D có diện tích 1.392,4m² (trong đó: Phần thu hồi đường cao tốc là 229,2m², phần mở rộng đường nhựa là 1,8m²) thuộc thửa 152 tọa lạc ấp xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H và ông Tô Văn K, giữa ông Tô Văn K và ông Dương Văn D, đảm bảo về mặt hình thức, tuy nhiên các đương sự cũng thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm để che dấu giao dịch dân sự khác là để vay tiền, các đương sự cũng thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó giao dịch dân sự giữa các đương sự vô hiệu do giả tạo theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do vậy, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Các bên đương sự có nghĩa vụ trao trả cho nhau những gì đã nhận.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn H có trách nhiệm trả cho ông Tô Văn K, bà Lê Thị Ngọc H số tiền vay là 50.000.000đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Văn K bà Lê Thị Ngọc H có trách nhiệm trả cho ông Dương Văn D số tiền 350.000.000đ, lãi suất 1%/tháng, thời gian là 20 tháng bằng 70.000.000đ. Tổng cộng lãi và gốc là 420.000.000đ.

Ông Phạm Văn H được nhận tiền bồi thường là 136.603.200đ (theo quyết định số 2821/QĐ-UBND ngày 20/10/2020 và Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND huyện Bình Tân) và tiền lãi phát sinh.

[8] Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá là 2.155.000 đồng ông Tô Văn K và bà Lê Thị Ngọc H phải chịu chi phí này.

[9] Án phí: Ông Phạm Văn H, ông Tô Văn K, bà Lê Thị Ngọc H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông Phạm Văn H là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[10] Xét ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 26, 35, 39, 147, 158, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm b Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H đối với ông Tô Văn K, bà Lê Thị Ngọc H, ông Dương Văn D.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H với ông Tô Văn K, giữa ông Tô Văn K với ông Dương Văn D đối với thửa đất số 152 tờ bản đồ số 9, diện tích 1.392,4m² (trong đó: Phần thu hồi đường cao tốc là 229,2m², phần mở rộng đường nhựa là 1,8m²); loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho ông Phạm Văn H được quyền sử dụng thửa đất số 152 tờ bản đồ số 9, diện tích 1.392,4m² (trong đó: Phần thu hồi đường cao tốc là 229,2m², phần mở rộng đường nhựa là 1,8m²); loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Phạm Văn H có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

(Kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 16/02/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Tân).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn H trả cho ông Tô Văn K bà Lê Thị Ngọc H số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Văn K, bà Lê Thị Ngọc H trả cho ông Dương Văn D số tiền gốc là 350.000.000đ và 70.000.000đ tiền lãi, tổng cộng là 420.000.000đ (bốn trăm hai chục triệu đồng)

Ông Phạm Văn H được nhận số tiền 136.603.200đ (theo quyết định số 2821/QĐ-UBND ngày 20/10/2020 và Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 18/12/2021 của UBND huyện Bình Tân) và tiền lãi phát sinh do Ban quản lý dự án đang gởi tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Bình Tân.

2. Án phí: Ông Phạm Văn H là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Buộc ông Tô Văn K và bà Lê Thị Ngọc Hư nộp 300.000đ án phí cho hợp đồng dân sự vô hiệu và 10.400.000đ án phí cho nghĩa vụ trả số tiền vay.

3. Về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá: Buộc ông Tô Văn Kh và bà Lê Thị Ngọc H nộp 2.155.500 đồng tại chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân để trả lại cho ông Phạm Văn H.

Án xử công khai đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- VKSND huyện Bình Tân;
- THADS huyện Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Ánh Dương