

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **60/2024/DS-ST**

Ngày: 14/9/2024

Tranh chấp: “*Hợp đồng CNQSD đất,
Hợp đồng vay tài sản*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa:* **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Nguyễn Viết Xứng**
Ông Phạm Văn Giới

Thư ký phiên tòa: **Bà Đào Thị Quỳnh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 đến 14/9/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2023/TLST-DS ngày 13/11/2023 về tranh chấp “*Hợp đồng CNQSD đất, hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2024/QĐXXST-DS ngày 20/7/2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ông Mông Văn H**, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Hg Quốc T**, sinh năm 1995; Địa chỉ: khu phố Long Đức 3, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

* Bị đơn: **Ông Bùi Doãn Nh**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Khu phố Xuân Lộc, P. Tân Xuân, Tp Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Tạ Duy Việt**, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố Thắng Lợi, thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp Cầu Hai, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 04/10/2023, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 10/5/2024, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn ông Mông Văn H trình bày:*

1. Yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết đối với ông Bùi Doãn Nh:

Ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H và Ông Nguyễn Văn Q là có mối quan hệ quen biết thân tình từ lâu. Năm 2022 ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H chuyển nhượng cho ông Q thửa đất có diện tích 2.533,0m² thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 4.5000.000.000 đồng.

Khi nhận chuyển nhượng đất ông Q không có đủ tiền chi trả cho gia đình ông Mông Văn H một lần, hai bên có thống nhất thương lượng việc chia ra trả tiền thành nhiều lần. Trong thời gian trả nợ, ông Q có nói với ông Mông Văn H là hết tiền trả và đề nghị ông Mông Văn H cho ông Q mượn thêm một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nữa để mang đi cầm cố để lấy tiền trả nợ cho ông Mông Văn H.

Trong thời gian này, gia đình ông Mông Văn H đang xây nhà từ nguồn tiền bán thửa đất nêu trên nhưng do ông Q không trả tiền nên việc xây nhà bị gián đoạn, nên ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H đồng ý cho ông Q mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) đi cầm để lấy tiền về trả cho gia đình ông Mông Văn H. Giấy CNQSD đất mà ông Q mượn có thông tin như sau: Số sổ CX903845, thửa số 116, tờ bản đồ số 37, diện tích 4.170,0m², số vào sổ cấp Giấy CNQSD đất CS 05586/Tân Phước, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2020, tọa lạc tại ấp Phước Tiến xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Khi mượn Giấy CNQSD đất, ông Q có lập một giấy viết tay có nội dung thể hiện việc mượn sổ đi cầm tới 30/02/2023 sẽ trả lại cho gia đình ông Mông Văn H.

Khi cầm Giấy CNQSD đất của ông Mông Văn H đi vay tiền thì ông Q có nói phải làm Hợp đồng CNQSD đất thì người ta mới cho vay tiền. Do giữa ông H và ông Q là chỗ thân quen nên ông H đồng ý cho ông Q mượn Giấy CNQSD đất và ký Hợp đồng CNQSD đất thửa đất nêu trên cho người cho vay. Đồng thời ông Q cũng hứa sẽ trả tiền lãi hàng tháng để bên cầm đồ sẽ không sang nhượng đất của ông Mông Văn H.

Ngày 12/07/2022, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan, ông Q cùng ông Bùi Doãn Nh, là người cầm Giấy CNQSD đất gặp ông H và thỏa thuận số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng CNQSD đất, ông Nh đưa tiền vay cho ông Q và ông Q sẽ dùng số tiền này trả cho ông Mông Văn H. Tại đây, ông Mông Văn H ký Hợp đồng CNQSD đất cho ông Nh, hợp đồng được công chứng, số 009030 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2022 với nội dung ông Mông Văn H chuyển nhượng cho ông Nh thửa đất mà ông Q mượn của ông Mông Văn H có thông tin đã nêu trên. Sau khi kí hết các giấy tờ thì ông Q đưa cho ông Mông Văn H 500.000.000 đồng và ông Q giữ lại 500.000.000 đồng. Hiện nay, ông Q đã trả cho ông Mông Văn H số tiền 4.200.000.000đ còn thiếu lại 300.000.000 đồng.

Khi đến hạn trả nợ vay, do Ông Nguyễn Văn Q không trả nợ vay của ông Bùi Doãn Nh nên ông Nh đe dọa sẽ chuyển nhượng thửa đất của ông Mông Văn H đang ở cho người khác. Nhận thấy việc làm của ông Nh và ông Q có hành vi gây ảnh hưởng rất nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Mông Văn H nên ông Mông Văn H khởi kiện ông Bùi Doãn Nh yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau đối với ông Bùi Doãn Nh:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng CNQSD đất) số 009030 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan là vô hiệu do giả tạo;

- Buộc ông Bùi Doãn Nh trả lại cho ông Mông Văn H Giấy CNQSD đất số CX903845, thửa số 116, tờ bản đồ số 37, diện tích 4.170,0m², sổ vào sổ cấp GCN CS 05586/Tân Phước, tọa lạc tại ấp Phước Tiên, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

2. Yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết đối với Ông Nguyễn Văn Q:

Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết giải quyết đơn khởi kiện của ông Mông Văn H đối với ông Bùi Doãn Nh, ông Nh có đơn phản tố đối với số tiền ông Q vay của ông Nh là 1.000.000.000 đồng và yêu cầu ông Mông Văn H trả số tiền trên. Việc ông Nh yêu cầu ông Mông Văn H trả số tiền 1.000.000.000 đồng là hết không có căn cứ vì thực tế ông Mông Văn H không phải là người vay tiền của ông Nh.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mông Văn H, nay ông Mông Văn H khởi kiện đối với Ông Nguyễn Văn Q, đề nghị Tòa án buộc ông Q phải trả ông Mông Văn H số tiền mà ông Q còn đang nợ ông Mông Văn H để bù trừ nghĩa vụ trả nợ với số tiền mà ông Nh đang khởi kiện. Cụ thể, ông Mông Văn H yêu cầu Tòa án tuyên buộc Ông Nguyễn Văn Q trả cho ông Mông Văn H số tiền 1.300.000.000 đồng.

3. Đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Doãn Nh:

Ngày 15/03/2024, ông Mông Văn H nhận được thông báo về việc ông Bùi Doãn Nh có đơn phản tố lại yêu cầu khởi kiện của ông H với nội dung ông Nh yêu cầu ông H và vợ là bà Hoàng Thị H phải có nghĩa vụ trả cho ông Nh số tiền là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh với mức lãi suất là 20%/01 năm. Ông Mông Văn H không đồng ý trả tiền gốc và lãi cho ông Nh. Bởi lẽ người hỏi vay tiền và nhận tiền của ông Nh là Ông Nguyễn Văn Q vì vậy việc ông Nh khởi kiện yêu cầu ông H và bà H trả tiền là thiếu căn cứ. Tuy nhiên, đã có giấy thỏa thuận do ông Q ký tên xác nhận tới thời hạn cuối tháng 2/2023 (trong giấy thể hiện ngày 30/02/2023) ông Q sẽ mang Giấy CNQSD đất đã mượn về trả lại cho vợ chồng ông H. Do đó, ông Mông Văn H chỉ đồng ý chịu trách nhiệm tương ứng ½ khoản nợ đối với ông Bùi Doãn Nh (gồm gốc và lãi phát sinh).

Bà Hoàng Thị H là vợ ông Mông Văn H đồng ý với lời trình bày của chồng.

**** Theo Đơn phản tố, các văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Doãn Nh trình bày:***

Ngày 12/7/2022, ông Bùi Doãn Nh cho ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H vay số tiền 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận tiền lãi phải trả theo mức lãi suất 20%/năm. Thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày 12/7/2022.

Vào ngày 12/7/2022, ông Bùi Doãn Nh đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H đối với diện tích đất 4.170,7m² đất đã được cấp GCN QSDĐ số CX 903845, số vào sổ cấp GCN: (CS) 05586/Tân Phước, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2020; thửa số: 116; tờ bản đồ: 37; tọa lạc tại: ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Hai bên làm văn bản trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 12/7/2022, nếu ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H trả tiền gốc và lãi đúng hạn thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng huỷ Hợp đồng CNQSD đất, nếu không trả đúng hạn thì xem như Hợp đồng CNQSD đất có hiệu lực pháp luật và việc cần trừ nợ được thực hiện. Quá thời hạn thỏa thuận, phía ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và tiền lãi như thỏa thuận.

Nay ông Bùi Doãn Nh yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Doãn Nh số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 1.000.000.000 đồng x 20%/năm x 02 tháng = 33.333.333 đồng; Tiền lãi quá hạn tạm tính từ ngày 13/9/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 150% theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận; yêu cầu tính lãi cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

** Tại các bản tự khai, tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Trước đây, Ông Nguyễn Văn Q và ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H có mối quan hệ thân quen do nhiều lần hợp tác làm ăn chung với nhau.

Trong năm 2022, Ông Nguyễn Văn Q nhận chuyển nhượng từ ông Mông Văn H và bà Hoàng Thị H phần đất có diện tích 2.533,0m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 4.000.000.000 đồng; đã trả trước khoảng 3.800.000.000 đồng (số tiền cụ thể chưa xác định được do chưa có thời gian thống kê lại những lần trả tiền), còn lại khoảng 700.000.000 đồng (trong đó hai bên thỏa thuận ông Q giữ lại 200.000.000 đồng để đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp lên đất thổ cư; 500.000.000 đồng sẽ trả sau khi ký Hợp đồng CNQSD đất). Hiện nay, do UBND tỉnh Bình Phước chưa phê duyệt nên ông Q chưa thực hiện việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất. Năm 2022, khi ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H làm nhà thiếu tiền đòi tiền đất nhưng Ông Nguyễn Văn Q không có tiền trả thì ông Mông Văn H có nhờ Ông Nguyễn Văn Q mang 02 Giấy CNQSD đất của ông H và bà H đi làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Do đất của ông Mông Văn H không có đất thổ cư, ngân hàng không cho vay nên Ông Nguyễn Văn Q nhờ giới thiệu ông H và H gặp ông Bùi Doãn Nh để vay tiền. Ông Bùi Doãn Nh đồng ý cho vay tiền nhưng với điều kiện phải ký Hợp đồng CNQSD đất cho ông Nh. Vì vậy, vợ chồng ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H đã trực tiếp đến Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan để ký Hợp đồng CNQSD đất và trực tiếp nhận tiền từ ông Bùi Doãn Nh.

Sau khi vay được tiền, vợ chồng ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H yêu cầu Ông Nguyễn Văn Q viết giấy tay mượn số để vay 1.000.000.000 đồng với mục đích để ràng buộc Ông Nguyễn Văn Q phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng mà vợ chồng ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H đã vay của ông Bùi Doãn Nh. Vì là chỗ quen biết, đang nợ tiền đất của ông H bà H nên ông Q đã viết giấy tay mượn số vay tiền, hạn cuối tháng 02/2023 (ghi ngày 30/02/2023) sẽ lấy Giấy CNQSD đất về trả cho ông Mông Văn H. Tuy nhiên, khi đến hạn, do làm ăn thua lỗ, đất nhận sang nhượng từ ông H bà H chưa đủ điều kiện lên thổ cư, chưa bán được đất nên ông Q không trả tiền đất cho ông H, bà H. Đến khoảng tháng 10/2023, ông Q đã chuyển cho bà H số tiền 500.000.000 đồng để bà H, ông H gặp ông Nh để lấy Giấy CNQSD đất về.

Hiện nay, Hợp đồng CNQSD đất giữa ông Q và vợ chồng ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H đối với phần đất có diện tích 2.533,0m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước vẫn được các bên chờ lên thổ cư, không có tranh chấp gì đối với hợp đồng này nên Ông Nguyễn Văn Q không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H và ông Bùi Doãn Nh có tranh chấp đối với số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh Ông Nguyễn Văn Q không có ý kiến, yêu cầu gì.

Đối với yêu cầu của ông Mông Văn H đòi buộc Ông Nguyễn Văn Q phải có nghĩa vụ trả số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh cho ông Bùi Doãn Nh thì Ông Nguyễn Văn Q không đồng ý vì người trực tiếp vay tiền, nhận tiền, ký Hợp đồng CNQSD đất với ông Bùi Doãn Nh là vợ chồng ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H, Ông Nguyễn Văn Q chỉ là người môi giới. Đối với số tiền còn lại (trong số 1.300.000.000 đồng) mà ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H đòi buộc ông Q phải trả thì sau khi ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H ký Hợp đồng CNQSD đất, sang tên trong Giấy CNQSD đất cho ông Q đối với phần đất có diện tích 2.533,0m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thì ông Q sẽ cùng ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H tính toán lại số tiền và trả nợ số tiền Ông Nguyễn Văn Q còn thiếu, có đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ việc giữa ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H với ông Bùi Doãn Nh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (Viện KSND) huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được kiểm tra tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật nêu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: (1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mông Văn H, tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất số 009030 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan chứng thực có nội dung ông Mông Văn H chuyển nhượng cho ông Bùi Doãn Nh diện tích đất 4.170,7m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2020 có số CX 903845, sổ vào sổ cấp GCN: (CS) 05586/Tân Phước; thuộc thửa số: 116; tờ bản đồ: 37; tọa lạc tại: ấp Phước

Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước là vô hiệu do giả tạo, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; (2) chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Doãn Nh, buộc ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H liên đới trả cho ông Bùi Doãn Nh số tiền gốc đã vay là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất do các bên thỏa thuận; (3) bác yêu cầu khởi kiện của ông Mông Văn H về việc đòi buộc Ông Nguyễn Văn Q phải trả số tiền 1.300.000.000 đồng do không cung cấp chứng cứ chứng minh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Những tình tiết, sự kiện được các đương sự thống nhất tại phiên tòa:

Trước đây và tại phiên tòa, ông Mông Văn H, ông Bùi Doãn Nh thống nhất trình bày: Hợp đồng CNQSD đất số 009030 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan chứng thực có nội dung ông Mông Văn H chuyển nhượng cho ông Bùi Doãn Nh diện tích đất 4.170,7m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2020 có số CX 903845, số vào sổ cấp GCN: (CS) 05586/Tân Phước; thuộc thửa số: 116; tờ bản đồ: 37; tọa lạc tại: ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản; tạo lòng tin để ông Bùi Doãn Nh cho ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H vay số tiền là 1.000.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất phải trả là 20%/năm. Thực tế, các bên chỉ sang tên trong Giấy CNQSD đất, chưa bàn giao nhà, đất trên thực tế.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Mông Văn H và Ông Nguyễn Văn Q thống nhất: Năm 2022, ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H chuyển nhượng cho ông Q phần đất có diện tích 2.533,0m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước với giá 4.5000.000.000 đồng; hiện nay, ông Mông Văn H chưa thực hiện ký Hợp đồng CNQSD đất có công chứng, chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai cho Ông Nguyễn Văn Q. Để thực hiện Hợp đồng CNQSD đất nói trên, Ông Nguyễn Văn Q nhiều lần chuyển khoản và trả tiền mặt cho ông Mông Văn H số tiền 3.800.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 700.000.000 đồng (trong đó 200.000.000 đồng để nộp phí chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở và 500.000.000 đồng tiền đất chưa thanh toán). Hiện nay, đang chờ UBND tỉnh Bình Phước xét duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp lên đất thổ cư nên chưa thực hiện việc ký Hợp đồng CNQSD đất và đăng ký biến động đất đai sang tên trong Giấy CNQSD đất. Hiện nay, các bên không có tranh chấp về Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Các tình tiết, sự kiện trên đây được các đương sự thống nhất thừa nhận và trình bày tại phiên tòa, hoàn toàn tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp các chứng cứ, tài liệu đã thu thập, là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Ông Mông Văn H và Ông Nguyễn Văn Q thống nhất các giấy viết tay mượn số, nhận nợ (là bản phô tô) là do Ông Nguyễn Văn Q viết với nội dung ông Q mượn Giấy CNQSD đất của ông Mông Văn H để cầm cố cho ông Bùi Doãn Nh vay 1.000.000.000 đồng được viết sau thời điểm ngày 12/7/2022 (thời điểm ký Hợp đồng CNQSD đất số 009030 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan chứng thực). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án yêu cầu ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H, ông Bùi Doãn Nh, Ông Nguyễn Văn Q cung cấp chứng cứ (là bản gốc và hoặc bản sao có chứng thực giấy viết tay ghi nhận việc mượn Giấy CNQSD đất, chứng cứ giao nhận tiền, chứng từ chuyển khoản, USB ghi nhận nội dung ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Mông Văn H, Ông Nguyễn Văn Q, bà Hoàng Thị H...) nhưng ông Mông Văn H, ông Bùi Doãn Nh từ chối không cung cấp các tài liệu chứng cứ là bản gốc thể hiện nội dung nói trên. Do đó, Tòa án căn cứ các chứng cứ, tài liệu mà đương sự đã giao nộp và do Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Mông Văn H về việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng CNQSD đất số 009030 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12/07/2022 giữa ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H với ông Bùi Doãn Nh tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lê Lan đối với thửa đất số 116, tờ bản đồ số 37, diện tích 4.170,0m², sổ vào sổ cấp GCN CS 05586/Tân Phước, tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước là vô hiệu do giả tạo.

Trước đây và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H và ông Bùi Doãn Nh đều xác định: Hợp đồng CNQSD đất số 009030 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan chứng thực đối với thửa đất nêu trên là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản; tạo lòng tin để ông Bùi Doãn Nh cho ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H vay số tiền là 1.000.000.000 đồng. Đại diện hợp pháp của ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H và ông Bùi Doãn Nh thống nhất đồng ý tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất nói trên là vô hiệu do giả tạo. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên được ghi nhận, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mông Văn H, tuyên bố Hợp đồng CNQSD đất nói trên là vô hiệu do giả tạo, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 124, 131 Bộ luật dân sự năm 2015

[3] Xét yêu cầu phản tố của ông Bùi Doãn Nh về việc đòi buộc ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H phải liên đới trả số tiền vay ngày 12/7/2022 là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn kể từ ngày vay đến nay:

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông Bùi Doãn Nh đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng vay tài sản bị che giấu là có hiệu lực pháp luật, đề nghị Tòa án buộc ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H liên đới trả cho ông Bùi Doãn Nh số tiền đã vay là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 20%/năm tính từ ngày vay 12/7/2022 đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Mông Văn H, ông Bùi Doãn Nh thống nhất: Ngày 12/7/2022, ông Bùi Doãn Nh cho ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H vay số tiền

là 1.000.000.000 đồng; thỏa thuận lãi suất là 20%/năm. Ông Bùi Doãn Nh xác định từ ngày vay đến nay, ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H chưa trả tiền gốc và tiền lãi phát sinh cho ông Nh.

Ông Mông Văn H đề nghị Tòa án xác định nghĩa vụ trả nợ cho ông Nh thuộc về Ông Nguyễn Văn Q do Ông Nguyễn Văn Q mượn Giấy CNQSD đất của ông Mông Văn H để cầm cố cho ông Nh để vay số tiền 1.000.000.000 đồng trả nợ tiền đất còn thiếu cho ông H là 500.000.000 đồng; còn ông Q giữ lại 500.000.000 đồng. Trước yêu cầu phân tố của ông Bùi Doãn Nh, ông Mông Văn H và bà Hoàng Thị H chỉ đồng ý trả số tiền gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, còn lại 500.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi phát sinh do Ông Nguyễn Văn Q chịu trách nhiệm trả nợ cho ông Bùi Doãn Nh. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Mông Văn H thừa nhận ông H nhận từ Ông Nguyễn Văn Q số tiền 500.000.000 đồng chứ không nhận tiền trực tiếp từ ông Bùi Doãn Nh; người nhận tiền sau khi ông H, bà H, ông Nh ký Hợp đồng CNQSD đất là Ông Nguyễn Văn Q.

Ông Nguyễn Văn Q thừa nhận còn nợ tiền nhận sang nhượng đất của ông Mông Văn H và bà Hoàng Thị H phát sinh từ Hợp đồng CNQSD đất đối với phần đất có diện tích 2.533,0m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (số tiền cụ thể chưa xác định được do chưa có thời gian thống kê lại những lần trả tiền). Sau này, giữa Ông Nguyễn Văn Q và vợ chồng ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H có tranh chấp về Hợp đồng CNQSD đất nói trên sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết sau. Ông Nguyễn Văn Q không đồng ý trả nợ cho ông Bùi Doãn Nh do ông Q chỉ là người giới thiệu cho ông Mông Văn H vay tiền của ông Bùi Doãn Nh. Ông Mông Văn H và bà Hoàng Thị H là người trực tiếp ký Hợp đồng CNQSD đất với ông Bùi Doãn Nh, trực tiếp nhận tiền từ ông Bùi Doãn Nh, ông Q không liên quan nên không đồng ý với ý kiến nói trên của ông Mông Văn H. Sau khi ký Hợp đồng CNQSD đất và nhận tiền từ ông Bùi Doãn Nh, ông Mông Văn H và bà Hoàng Thị H đã buộc Ông Nguyễn Văn Q viết giấy mượn Giấy CNQSD đất (không đề ngày, hẹn hạn trả là cuối tháng 02/2023) với mục đích để Ông Nguyễn Văn Q trả khoản nợ 1.000.000.000 đồng mà ông H bà H đã vay từ ông Nh.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H là người trực tiếp ký kết Hợp đồng CNQSD đất số 009030 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan chứng thực có nội dung ông Mông Văn H chuyển nhượng cho ông Bùi Doãn Nh diện tích đất 4.170,7m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/12/2020 có số CX 903845, số vào sổ cấp GCN: (CS) 05586/Tân Phước; thuộc thửa số: 116; tờ bản đồ 37; tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản; tạo lòng tin để ông Bùi Doãn Nh cho ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H vay số tiền là 1.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Mông Văn H không thừa nhận ông H trực tiếp nhận tiền từ ông Bùi Doãn Nh, có yêu cầu ông Bùi Doãn Nh cung cấp chứng từ giao nhận tiền. Mặc dù, ông Bùi Doãn Nh không cung cấp được chứng cứ giao nhận tiền (giao tiền mặt trực tiếp), nhưng qua lời thừa

nhận của ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H trong quá trình giải quyết vụ án (là đã nhận từ ông Q số tiền 500.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng vay nói trên, đồng ý trả $\frac{1}{2}$ số tiền gốc đã vay và lãi phát sinh, còn $\frac{1}{2}$ số tiền gốc còn lại ông H đề nghị Tòa án buộc Ông Nguyễn Văn Q phải trả) thì có cơ sở xác định ngay sau khi Hợp đồng CNQSD đất (giả tạo), ông Bùi Doãn Nh đã giao tiền cho ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H. Ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H không cung cấp đầy đủ cho Tòa án chứng cứ (bản gốc hoặc bản sao) chứng minh việc ông Q nhận tiền từ ông Bùi Doãn Nh, chứng minh ông Q tự mình nhận số tiền 500.000.000 đồng tiền gốc nên ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H phải tự mình trả toàn bộ số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng vay tài sản nói trên cho ông Bùi Doãn Nh theo quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tiền lãi phát sinh: Tại phiên tòa, do ông Bùi Doãn Nh không cung cấp được chứng cứ chứng minh thời hạn trả nợ là 02 tháng tính từ ngày vay tiền 12/7/2022 nên đã rút yêu cầu khởi kiện đòi buộc ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H phải trả tiền lãi quá hạn. Đây là sự tự nguyện của ông Bùi Doãn Nh nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với tiền lãi trong hạn: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Bùi Doãn Nh yêu cầu ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H phải trả tiền lãi của số tiền gốc đã vay theo mức lãi suất thỏa thuận là 20%/năm từ ngày vay 12/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét mức lãi suất nói trên được các bên thống nhất, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Số tiền lãi được tính như sau:

Tiền lãi = (Tiền gốc: 1.000.000.000 đồng) x 20% năm x 02 năm 02 tháng 02 ngày 434.444.444 đồng.

Số tiền gốc, tiền lãi trong hạn ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H phải trả ông Bùi Doãn Nh là 1.434.444.444 đồng.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Mông Văn H về việc đòi buộc Ông Nguyễn Văn Q phải trả số tiền còn nợ lại là 1.300.000.000 đồng phát sinh từ Hợp đồng CNQSD đất đối với phần đất có diện tích 2.533,0m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Xét thấy, số tiền 1.300.000.000 đồng nói trên là một điều khoản (về giá đất và thời hạn trả tiền đất) trong Hợp đồng CNQSD đất được ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H và Ông Nguyễn Văn Q ký kết đối với phần đất có diện tích 2.533,0m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Để thực hiện Hợp đồng CNQSD đất nói trên, Ông Nguyễn Văn Q thừa nhận tại phiên tòa nhiều lần chuyển khoản và trả tiền mặt cho ông Mông Văn H số tiền 3.800.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 700.000.000 đồng (trong đó 200.000.000 đồng để nộp phí chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở và 500.000.000 đồng tiền đất chưa thanh toán). Tại phiên tòa, các bên thừa nhận hiện nay đang chờ UBND tỉnh Bình Phước xét duyệt cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp lên đất thổ cư nên ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H và Ông Nguyễn Văn Q chưa thực hiện việc ký Hợp đồng CNQSD đất có công chứng và đăng ký biến động đất đai sang tên trong Giấy CNQSD đất do chưa đủ điều kiện. Hiện nay, các bên không có tranh chấp về

Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất này và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng CNQSD đất này.

Như vậy, yêu cầu của ông Mông Văn H đòi buộc Ông Nguyễn Văn Q phải trả số tiền 1.300.000.000 đồng nói trên trong khi hợp đồng chính (Hợp đồng CNQSD đất) chưa đủ điều kiện để thực hiện trên thực tế. Yêu cầu khởi kiện này của ông Mông Văn H được Hội đồng xét xử xác định là chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện nói trên của ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H. Sau này, giữa ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H và Ông Nguyễn Văn Q có phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp đồng CNQSD đất đối phần đất có diện tích 2.533,0m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiên, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, có yêu cầu khởi kiện sẽ được Tòa án xem xét giải quyết sau.

[5] Quan điểm về giải quyết vụ án của đại diện Viện KSND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước trình bày tại phiên tòa là phù hợp, được chấp nhận. Đối với đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Mông Văn H về việc đòi buộc Ông Nguyễn Văn Q phải trả số tiền 1.300.000.000 đồng do không cung cấp chứng cứ chứng minh không được chấp nhận theo nhận định tại mục [4].

[6] Bà Hoàng Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt bà Hoàng Thị H theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] **Án phí dân sự sơ thẩm:** Do yêu cầu khởi kiện của ông Mông Văn H và yêu cầu phản tố của ông Bùi Doãn Nh được Tòa án chấp nhận nên ông Bùi Doãn Nh, ông Mông Văn H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự cho giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 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.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 124, 131, 463, 466, 468, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, điểm g khoản 1 Điều 217, các Điều 227, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 24, 26, 27 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mông Văn H; Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Mông Văn H và ông Bùi Doãn Nh.

Tuyên Hợp đồng CNQSD đất số 009030 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/07/2022 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Lê Lan chứng thực có nội dung ông Mông

Văn H chuyển nhượng cho ông Bùi Doãn Nh diện tích đất 4.170,7m² thuộc thửa số 116; tờ bản đồ 37; tọa lạc tại: ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy CNQSD đất số CX 903845, số vào sổ cấp GCN: (CS) 05586/Tân Phước ngày 28/12/2020 là vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Bùi Doãn Nh phải trả lại cho ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H 01 Giấy CNQSD đất số CX 903845, số vào sổ cấp GCN: (CS) 05586/Tân Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Mông Văn H cùng vợ là bà Hoàng Thị H ngày 28/12/2020.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Doãn Nh.

Buộc ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H liên đới trả cho ông Bùi Doãn Nh số tiền gốc đã vay ngày 12/7/2022 là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và tiền lãi trong hạn theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận là 434.444.444 đồng. Tổng số tiền gốc và tiền lãi phát sinh từ ngày 12/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H phải trả cho ông Bùi Doãn Nh là 1.434.444.444 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 do các đương sự thỏa thuận quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Doãn Nh về việc đòi buộc ông Mông Văn H, bà Hoàng Thị H phải trả tiền lãi quá hạn.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Mông Văn H về việc đòi buộc Ông Nguyễn Văn Q phải trả số tiền còn nợ lại là 1.300.000.000 đồng phát sinh từ Hợp đồng CNQSD đất đối với phần đất có diện tích 2.533,0m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Phước Tiến, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước do chưa đủ điều kiện khởi kiện. Ông Mông Văn H được quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ khi có đủ điều kiện khởi kiện.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Doãn Nh phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả lại cho ông Bùi Doãn Nh số tiền tạm ứng án phí còn lại sau khi khấu trừ là 26.700.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0005596 ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Ông Mông Văn H phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 55.033.333 được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.800.000 đồng theo các Biên lai thu tiền số 0019747 ngày 13/11/2023 và số 0010398 ngày 01/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 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.

5. Ông Mông Văn H, ông Bùi Doãn Nh, Ông Nguyễn Văn Q có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Hoàng Thị H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự;
- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Trung