

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 191/2023/DS-ST

Ngày: 18 – 8 – 2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản, tranh chấp hợp đồng
vay tài sản, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
yêu cầu giải quyết hậu quả của giao
dịch dân sự vô hiệu”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Phạm Xuân Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thanh Vân

2. Ông Lý Tuấn Phong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Ông Võ Phan Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu” thụ lý số: 269/2022/TLST – DS ngày 04 tháng 10 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 328/2023/QĐXXST – DS ngày 27/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 327/2023/QĐST – DS ngày 24/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trương Quốc H, sinh năm 1983

1.2. Bà Nguyễn Thị Thanh T sinh năm 1989

Địa chỉ thường trú: Số D, đường N, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên hệ: Số D, đường V, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ủy quyền tham tố tụng cho ông Lương Tổng T1, sinh năm 1964. Địa chỉ: số A, đường R, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023 được chứng nhận tại Văn phòng C, số thực 382, quyển số 01/2023-SCT/CK,ĐC).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng Q, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số E, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Phú H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2023, được chứng nhận tại Văn phòng C1, số công chứng 40, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HNGĐ).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích T2, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số I, đường T, Khóm D, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1989

3.3. Bà Nguyễn Hoàng Bảo T3, sinh năm 1995

3.4. Bà Phạm Ngọc Tú T4, sinh năm 1991

3.5. Anh Dương Văn T5, sinh năm 2002

3.6. Anh Dương Văn T6, sinh năm 2005

Địa chỉ: Số E, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.7. Văn phòng C2

Địa chỉ: Số C, đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, có mặt ông Lương Tổng T1, ông Nguyễn Phú H1; các đương sự còn lại vắng mặt, không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông Trương Quốc H, bà Nguyễn Thị Thanh T, tại các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Do ông Q có nhu cầu bán tài sản và ông H, bà T thấy được giá nên vợ chồng ông H và bà T có ký tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất của ông Q, bà T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận tại Văn phòng C2 ngày 01/02/2021. Ngày 27/5/2021, ông H, bà T được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt GCN.QSĐĐ, QSHNO và TSKGLVĐ) số CS17142. Sau đó, ông H, bà T có cho ông Q thuê lại nhà để ở, giá thuê mỗi tháng là 2.000.000 đồng, thời hạn thuê là 06 tháng tính từ ngày 01/02/2021 đến ngày 01/8/2021, không có lập hợp đồng thuê. Ông Q trả tiền thuê nhà được 02 tháng là 4.000.000 đồng thì ngưng. Đến tháng 5 năm 2022, ông H, bà T thông báo kết thúc hợp đồng thuê với ông Q để bán tài sản này cho người khác. Trước đó, ngày 15/4/2022, ông Q có đề nghị được mua lại nhà đất với giá là 452.000.000 đồng và có làm tờ cam kết mua nhà, hứa sẽ thanh toán đủ vào ngày 01/5/2022, ngoài ra còn cam kết là nếu không đưa đủ tiền thì ông Q sẽ trả lại nhà cho vợ chồng ông H, bà T. Nay, thời hạn thuê nhà đã hết từ lâu nên ông H, bà T yêu cầu trả lại nhà đất trên. Trường hợp, nếu ông Q muốn mua lại nhà và đất này, ông H, bà T vẫn đồng ý bán lại với giá là 452.000.000 đồng. Về yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý do nguyên đơn mua tài sản này là đúng quy định pháp luật và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã trả đủ 350.000.000 đồng, ông

Q và bà T2 là người trực tiếp nhận tiền. Phía nguyên đơn không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021. Trường hợp, các hợp đồng dân sự trong vụ án này mà bị tuyên bố vô hiệu, phía nguyên đơn yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật là yêu cầu ông Q, bà T2 trả lại 350.000.000 đồng đã nhận và yêu cầu trả lãi với mức lãi suất 20%/năm, tính từ ngày 01/7/2021 đến ngày Tòa án giải quyết xong, số tiền tạm tính là 134.345.000 đồng.

** Theo Đơn phản tố và các văn bản trình bày ý kiến, bị đơn là ông Nguyễn Đăng Q trình bày:*

Ông Q không thừa nhận có thuê tài sản là nhà đất của ông H, bà T như ông H, bà T đã trình bày.

Do cần tiền để làm ăn nên ông có vay 150.000.000 đồng của ông H, bà T, thỏa thuận lãi suất 3,5%/tháng, mỗi tháng ông trả lãi 5.200.000 đồng và ông phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin cho ông H, bà T. Ngày 01/02/2021, ông và bà Nguyễn Thị Bích T2 (vợ của ông đã ly hôn) cùng với ông H, bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.01942eA do UBND thành phố L cấp ngày 27/3/2006. Diện tích đất được công nhận là 35,7m², loại đất ở đô thị, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 2. Việc ký hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng C2, giá ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông đã nhận của ông H, bà T số tiền 150.000.000 đồng, hàng tháng ông đều đóng lãi cho ông H, bà T đầy đủ và mỗi lần đóng lãi có ký nhận vào sổ theo dõi của ông H, bà T. Tổng số tiền lãi ông đã trả cho ông H, bà T từ tháng 2/2021 đến tháng 4/2022 là 78.750.000 đồng. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 5/2022, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, việc làm khó khăn nên ông mất khả năng trả lãi. Ông nhiều lần năn nỉ ông H, bà T cho thêm thời gian để thanh toán nợ nhưng ông H, bà T không đồng ý và nói nếu không trả vốn lãi ông H, bà T lấy nhà đất. Từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông vẫn sinh sống trên đất.

Khi nhận được Thông báo của Tòa án, ông mới biết phần đất ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin đã bị ông H, bà T sang tên và ông H, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021. Do đó, ông yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/2/2021, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS17142 do Sở T cấp ngày 27/5/2021 cho ông H, bà T. Ông đồng ý trả lại cho ông H, bà T số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà T, ông không đồng ý vì ông không thuê nhà của ông H, bà T.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lương Tổng T1 trình bày:
Do thời hạn cho ông Q thuê nhà và đất đã hết nên ông H, bà T yêu cầu ông Q trả lại căn nhà với cấu trúc như tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2023, gắn liền với 35,7m² đất theo GCN.QSDĐ, QSHNO và TSKGLVD số vào sổ CS17142 do Sở T cấp cho ông H, bà T. Việc thuê nhà được tính từ khi ký

hợp đồng chuyển nhượng đất. Mặc dù, giữa các bên không ký hợp thuê nhưng ngày 15/4/2022, ông Q thừa nhận có thuê nhà đất của ông H, bà T. Do nhà và đất này là tài sản kỷ niệm của ông Q, bà T nên ông H, bà T vẫn tạo điều kiện cho ông Q, bà T mua lại với giá 350.000.000 đồng kèm theo lãi suất 20%/năm tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử.

Ông H, bà T không đồng ý vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 vì giao dịch này được thực hiện đúng quy định của pháp luật, ông H, bà T đã thanh toán tiền hợp đồng là 350.000.000 đồng vào ngày 01/7/2021, đã được cấp quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021. Giá trị tài sản mua được ghi trong hợp đồng là 150.000.000 đồng để phù hợp với khung giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh A ban hành, giá thực tế chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, ông H, bà T đã giao tiền trực tiếp của cho ông Q, bà T2. Việc giao tiền được thực hiện nhiều lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Phía nguyên đơn không thừa nhận có việc vay tiền giữa ông H, bà T với ông Q. Kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay, ngoài biên nhận ngày 01/7/2021 ra, giữa ông H, bà T và ông Q không có ký biên nhận nhận tiền nào khác. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, ông H, bà T yêu cầu ông Q, bà T2 phải trả lại tiền là 350.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại với lãi suất 20%/năm tính từ ngày nhận tiền đến ngày Tòa án xét xử xong vụ kiện.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Phú H1 trình bày: Giữa ông Q và ông H, bà T không có giao kết hợp đồng thuê nhà ở, ông Q không có đóng tiền thuê nhà như ông H và bà T trình bày. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 là xuất phát từ nhu cầu vay tiền của ông Q và ông H, bà T yêu cầu ông Q phải ký hợp đồng này để làm tin mới cho vay. Do thửa đất số 72, diện tích 35,7m² được Ủy ban nhân dân thành phố L công nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và vợ cũ là bà T2 nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2021 có bà T2 ký tên và bà T2 cũng xác định không chịu trách nhiệm phát sinh như phía nguyên đơn trình bày. Ông Q và bà T2 chính thức ly hôn từ ngày 04/01/2016 theo Quyết định số 01/2016/QĐST – HNGĐ ngày 04/01/2016 nên bà T2 không biết việc ông Q vay tiền của ông H, bà T. Quá trình vay, tiền vốn ông Q nhận là 150.000.000 đồng, có nộp lãi đầy đủ. Biên nhận số tiền 350.000.000 đồng ngày 01/7/2021 là xuất phát từ tiền vốn và lãi cộng dồn khi ông Q không trả đủ. Do không có chứng cứ chứng minh ông Q vay 150.000.000 đồng và có nộp lãi nên nay ông Q thừa nhận có vay của ông H, bà T số tiền 350.000.000 đồng theo Biên nhận ngày 01/7/2021, ông Q đồng ý trả lãi với lãi suất 10%/năm. Ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố do Hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2021 giả tạo, che đậy hợp đồng vay tiền. Giữa ông Q, bà T2 và ông H, bà T không có việc thuê tài sản, Tờ cam kết ngày 15/4/2022, ông Q có hứa lấy lại căn nhà với số tiền 452.000.000 đồng cộng thêm lãi là có căn cứ để xác định giữa họ có giao dịch vay tiền. Ngoài ra, ông H, bà T cho rằng đã giao tiền mua tài sản cho ông Q, bà T2 nhưng biên nhận nhận tiền lại ký cách ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là 05 tháng, tại biên nhận bà T2 không ký tên, cũng không có nội dung là nhận tiền gì. Đồng thời, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông Q vẫn là người quản lý, sử dụng nhà và đất cho đến nay.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án được Tòa án thành phố L thụ lý giải quyết là phù hợp điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn xét xử đảm bảo theo khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phía bị đơn đã được Tòa án nhiều lần thực hiện việc tổng đạt, niêm yết công khai các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử là phù hợp Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Nhận thấy, ngoài lời khai ra, phía nguyên đơn không cung cấp được hợp đồng thuê nhà, việc thuê nhà, đất cũng không được bị đơn thừa nhận. Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự thể hiện, tại diện tích đất chuyển nhượng có tồn tại căn nhà như bản vẽ hiện trạng ngày 02/02/2023 nhưng không được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2021, Biên nhận giao nhận tiền 350.000.000 đồng không thể hiện nội dung nhận tiền gì, ngày ký biên nhận là sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, sau thời điểm ông H, bà T được công nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2021 là giả tạo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (viết tắt BLDS 2015), tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Do tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều nhận biết được đây là hợp đồng giả tạo nên không có căn cứ để buộc ông Q bồi thường thiệt hại với mức lãi suất 20%/năm. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía ông Q thừa nhận có vay số tiền 350.000.000 đồng, đồng ý trả lại cho ông H, bà T và đồng ý trả lãi với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với Điều 463 và 468 của BLDS 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ căn cứ vào Bản án của Tòa án để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và lắng nghe ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tài sản là nhà và đất đã thuê, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu do giả tạo, che giấu hợp đồng vay tiền. Do đó, nội dung tranh chấp trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, tranh

chấp hợp đồng vay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị vô hiệu do nguyên đơn có yêu cầu bồi thường thiệt hại trong trường hợp hợp đồng bị vô hiệu. Bị đơn có nơi cư trú hợp pháp tại phường M, thành phố L. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS), Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh T là đồng nguyên đơn ủy quyền cho ông Lương Tổng T1, bị đơn là ông Nguyễn Đăng Q ủy quyền cho ông Nguyễn Phú H1. Việc ủy quyền được lập thành văn bản, được chứng nhận và có nội dung không trái với quy định pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C2, các ông bà Nguyễn Thị Bích T2, Nguyễn Đăng K, Nguyễn Hoàng Bảo T3, Phạm Ngọc Tú T4, Dương Văn T5 và Dương Văn T6 tiếp tục vắng mặt lần thứ 2, không có lý do. Các đương sự có mặt, không ai yêu cầu hoãn phiên tòa. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của BLTTDS, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử.

Về nội dung:

[4] Trong giai đoạn thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án nhiều lần thông báo cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về những yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, các ông bà không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình. Như vậy, bà T2, ông K, bà T3, bà T4, anh T6 và anh T5 đã từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 73 của BLTTDS. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự để xem xét, giải quyết.

[5] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp, nguyên đơn cung cấp bản sao GCN.QSĐĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CS17172 do Sở T cấp ngày 27/5/2021 cho ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh T, Tờ cam kết mua bán nhà đất ngày 15/4/2022, bản photo có đối chiếu bản chính Biên nhận nhận tiền ngày 01/7/2021.

[6] Để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình là có căn cứ và hợp pháp, bị đơn cung cấp bản photo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt HĐCN) ngày 01/02/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng Q cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bích T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh T. Phía ông H và bà T thừa nhận ông bà có ký kết nhận chuyển nhượng từ ông Q bà T2 thửa đất như nội dung của HĐCN.

[7] Qua các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp thể hiện: Ông Q và bà T2 được UBND thành phố L công nhận quyền sử dụng đất theo GCN.QSĐĐ ngày 27/3/2006, diện tích được cấp quyền sử dụng là 35,7m², tọa lạc tại thửa số 72, thuộc tờ bản đồ số 2, mục đích đất ở đô thị, trên đất có căn nhà chưa được cấp quyền sở hữu. Cấu trúc căn nhà như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2023. Ngày 01/02/2021, tại Văn phòng C2, ông Q và bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà T, nội dung ông Q và bà T2 chuyển nhượng cho ông H, bà T thửa đất số 72, thuộc tờ bản đồ số 2, diện tích 35,7m², đất ở đô thị, giá

chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Tại hợp đồng chuyển nhượng không thỏa thuận mua bán tài sản trên đất. Ngày 27/5/2021, ông H, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp GCN. QSDĐ. QSHNỞ và TSKGLVĐ đối với diện tích đất mà ông Q, bà T2 đã chuyển nhượng. Ngày 01/7/2021, ông Q ký biên nhận nhận tiền của ông H, bà T là 350.000.000 đồng. Ông H và T cho rằng đây là tiền ông bà thanh toán HĐCN ngày 01/02/2021. Ngày 15/4/2022, ông Q ký tên tại Tờ cam kết mua bán nhà đất, cam kết đến ngày 01/7/2022, ông Q sẽ lấy lại căn nhà với số tiền 452.000.000 đồng và cộng thêm tiền lãi.

[8] Xét thấy, HĐCN ngày 01/02/2021 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, đối tượng chuyển nhượng là đất, các bên không thỏa thuận về việc bán tài sản trên đất. Trong khi đó, tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất đã tồn tại căn nhà với cấu trúc nền gạch men, khung gỗ vuông, vách ván, mái tole. Phía nguyên đơn thừa nhận, giá thực tế các bên chuyển nhượng là 350.000.000 đồng nhưng ghi vào hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000 đồng để phù hợp với khung giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh A ban hành. Như vậy, HĐCN ngày 01/02/2021 giữa ông Q, bà T2 với ông H và bà T là không đúng về giá thực tế các bên giao dịch.

[9] Ngoài ra, nội dung Biên nhận ngày 01/7/2021 không thể hiện các bên giao nhận tiền nhằm mục đích gì, không thể hiện cụ thể giá trị nhà đã mua. Phía nguyên đơn cho rằng giữa các bên có thỏa thuận miệng phương thức thanh toán đến thời điểm 01/7/2021 là trả đủ tiền nhưng không được bị đơn thừa nhận và nguyên đơn cũng xác định ngoài biên nhận ngày 01/7/2021 ra, ông Q, bà T2 không ký tên biên nhận nào khác. Từ đó, không có căn cứ để cho rằng các bên có sự giao nhận tiền chuyển nhượng từng lần. Như vậy, việc ông H, bà T đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông Q sau thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng 05 tháng, sau thời điểm ông H, bà T được cấp quyền sử dụng hơn 30 ngày là không phù hợp. Đồng thời, sau khi ký HĐCN ông H, bà T tiếp tục cho ông Q ở trên đất, như vậy ông H, bà T nhận chuyển nhượng không vì nhu cầu sử dụng đất.

[10] Từ những nhận định trên, đủ căn cứ để Hội đồng xét xử xác định việc chuyển nhượng theo HĐCN ngày 01/02/2021 giữa các bên là giả tạo. Bà T2 không ký tên vào Biên nhận nhận tiền ngày 01/7/2021. Do đó, căn cứ Điều 124 của BLDS 2015, Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 vô hiệu do giả tạo, che đậy hợp đồng vay tài sản là 350.000.000 đồng giữa ông H, bà T và ông Q.

[11] Về hợp đồng thuê tài sản: Xét thấy, việc thuê tài sản không được lập thành văn bản với nội dung theo quy định tại Điều 121 và Điều 123 của Luật Nhà ở và không được ông Q thừa nhận. Do đó, không đủ căn cứ để cho rằng có việc thuê nhà, đất giữa ông H, bà T và ông Q. Đồng thời, do hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu nên Hội đồng xét xử quyết định tuyên bố hợp đồng thuê tài sản vô hiệu. Từ đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu trả lại nhà và đất của ông H và bà T.

[12] HĐCN ngày 01/02/2021 bị tuyên bố vô hiệu nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và khi

giao dịch dân sự vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy, do ông H, bà T đã được cấp quyền sử dụng thửa đất số 72 nên ông Q, bà T2 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại tiêu mục 2 Mục 2 Công văn số 64/TANDTC - PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

[13] Về yêu cầu hủy GCN.QSĐĐ, QSHNƠ và TSKGLVĐ số vào sổ CS17142 ngày 27/5/2021: Như phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa, do yêu cầu này không phải là yêu cầu mang tính chất hủy quyết định cá biệt nên Hội đồng xét xử không xem xét đến thẩm quyền, trình tự và đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ căn cứ vào kết quả giải quyết của Tòa án để thực hiện việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục hành chính.

[14] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự bị vô hiệu: Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông H, bà T, ông Q đều nhận thức được hợp đồng này nhằm che giấu giao dịch dân sự vay tài sản nên lỗi dẫn đến việc bị vô hiệu là ngang bằng nhau. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử buộc ông Q, bà T2 phải bồi thường thiệt hại cho ông H, bà T là 134.345.000 đồng.

[15] Tại phiên tòa, ông Q thừa nhận ông có nhận số tiền vay là 350.000.000 đồng như Biên nhận nhận tiền ngày 01/7/2021 và ông đồng ý trả số tiền này. Xét thấy, do bà T2 không ký tên vào Biên nhận ngày 01/7/2021 và bà T2, ông Q đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn ngày 04/1/2016 nên không có cơ sở để buộc bà T2 liên đới nghĩa vụ trả cho ông H, bà T số tiền này. Do việc vay tiền không xác định được lãi suất nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 468 của BLDS 2015, buộc ông Q trả lãi với mức lãi suất 10%/năm, tiền lãi ông Q phải trả là:

Tiền lãi từ ngày 01/7/2021 đến ngày xét xử là 73.548.000 đồng (tức 350.000.000 đồng x 10%/365 ngày x 767 ngày).

[16] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.900.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 4.500.000 đồng. Ông H, bà T đã tạm ứng. Do yêu cầu của ông H, bà T không được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của BLTTDS, ông H, bà T phải chịu chi phí này.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[17.1] Ông H, bà T phải chịu án phí đối với các yêu cầu không được chấp nhận. Cụ thể, phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và chịu án phí đối với yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là 6.717.000 (sáu triệu bảy trăm mười bảy nghìn) đồng. Do ông H, bà T đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000801 ngày 30/09/2022 và 11.700.000 (mười một triệu bảy trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001805 ngày 02/6/2023 và của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông H, bà T được nhận lại 4.983.000 (bốn triệu chín trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

Ông Q có Đơn đề nghị được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp quy định tại điểm d Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Do đó, ông Q không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 271 và Điều 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 122, 124, 131, 133 164, 166 của Bộ luật Dân sự.

- Điều 121, Điều 123 của Luật Nhà ở.

- 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.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh T, cụ thể:

[1.1] Về việc yêu cầu ông Nguyễn Đăng Q trả lại tài sản đã cho thuê là nhà (diện tích 27,5m²) có cấu trúc nền gạch men, khung gỗ vuông vách ván, mái tole gắn liền với đất (diện tích 35,7m²) tọa lạc tại thửa số 72, tờ bản đồ số 2, loại đất ở đô thị, thuộc phường M, thành phố L, An Giang.

[1.2] Về việc yêu cầu ông Nguyễn Đăng Q và bà Nguyễn Thị Bích T2 bồi thường thiệt hại là 134.345.000 (một trăm ba mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Đăng Q.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đăng Q và bà Nguyễn Thị Bích T2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh T (được chứng nhận tại Văn phòng C2, số công chứng 421, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD), là vô hiệu.

[3] Buộc ông Nguyễn Đăng Q có nghĩa vụ trả cho ông Trương Quốc H và bà Nguyễn Thị Thanh T tổng số tiền là 423.548.000 (bốn trăm hai mươi ba triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn) đồng, trong đó có vốn vay còn nợ là 350.000.000 đồng (theo Biên nhận nhận tiền ngày 01/7/2021) và tiền lãi là 73.548.000 đồng.

[4] Ông Nguyễn Đăng Q và bà Nguyễn Thị Bích T2 được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, thuộc tờ bản đồ số 02, diện tích 35,7m², mục đích sử dụng đất thổ cư, thuộc phường M, thành phố L, An Giang.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông H và bà T phải chi phí xem xét, thẩm định giá và chi phí định giá là 10.400.000 (mười triệu bốn trăm nghìn) đồng. Ông H, bà T đã nộp đủ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Ông H, bà T phải chịu án phí đối với các yêu cầu không được chấp nhận. Cụ thể, phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng và chịu án phí đối với yêu cầu bồi thường không được chấp nhận là 6.717.000 (sáu triệu bảy trăm mười bảy nghìn) đồng. Do ông H, bà T đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000801 ngày 30/09/2022 và 11.700.000 (mười một triệu bảy trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001805 ngày 02/6/2023 và của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông H, bà T được nhận lại 4.983.000 (bốn triệu chín trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

[6.2] Ông Q có Đơn đề nghị được miễn nộp án phí do thuộc trường hợp quy định tại điểm d Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Do đó, ông Q không phải nộp án phí.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án 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 thỏa 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 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.

(Đã giải thích theo Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự)./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND TP. Long Xuyên
- Chi cục THADS TP. Long Xuyên;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ./.

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

Trần Phạm Xuân Khanh

