

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÀU BÀNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

B án số: 33/2022/DS-ST

Ngày: 29-9-2022

V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ;

Ông Nguyễn Văn Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Trang, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Võ Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1975; nơi cư trú: số 1, đường số 5, khu Trung tâm hành chính, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Võ Tấn T, sinh năm 1994; địa chỉ: số 40, đường T, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn B ủy quyền ngày 26-11-2021), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1994; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: tổ 5B, ấp 1A, xã P, huyện G, tỉnh B, hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bình Dương, vắng mặt có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng công chứng D; địa chỉ: số 108, đường số 9, Khu Trung tâm hành chính, phường D, thành phố D, tỉnh B, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Dĩ An: bà Phạm Thị Mỹ L, chức vụ: Trưởng Phòng Công chứng D, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt (có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Đ, Công chứng viên – Văn phòng Công chứng D; địa chỉ: số 108, đường số 9, khu Trung tâm hành chính, phường D, thành phố D, tỉnh B (vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Thế Th, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số D16 Khu biệt thự Hoàng Gia, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh B (vắng mặt có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 26 tháng 11 năm 2021 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, anh Nguyễn Tấn T là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông Nguyễn Thanh H là người có quyền quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 411, tờ B đồ số 36, tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 357110, sổ vào sổ cấp GCN: CS 079300 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05 tháng 09 năm 2018 cho ông Nguyễn Thanh H.

Ông B và ông H có quen biết do có quan hệ làm ăn từ trước. Do ông H có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên vay ông B số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng. Hai bên thỏa thuận, ngày 17 tháng 01 năm 2020, ông H vay ông B số tiền 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 3 tháng, lãi suất vay là 1,5%/tháng. Để tạo sự tin tưởng Ông H chuyển nhượng thửa đất số 411 cho ông B bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2020, do Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 393, quyền số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ông B giao cho ông H toàn bộ số tiền vay 5.000.000.000 đồng nêu trên được thực hiện ngay trước thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có biên B giao nhận tiền kèm theo. Do chỉ là quan hệ vay mượn nên khi công chứng xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay đã 22 tháng nhưng ông B vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, ông H giao cho ông B giữ B chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 357110, sổ vào sổ cấp GCN: CS 079300 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05 tháng 9 năm 2018 cho ông Nguyễn Thanh H.

Từ ngày 17-01-2020) đến ngày 26-11-2021 đã 22 tháng nhưng ông H không trả cho ông B một khoản nợ gốc và nợ lãi nào. Ông B đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông H thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng đều không thành.

Nhận thấy B chất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông H thực chất là để che giấu cho việc vay tiền, nay ông H không có thiện chí hợp tác, hành vi của ông H gây thiệt hại đến quyền lợi của ông B. Vì vậy, ông B đã khởi kiện ông H ra Tòa và yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17 tháng 01 năm 2020, do Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 393, quyền số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B toàn bộ số tiền nợ gốc là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

- Buộc ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B tiền lãi vay trong hạn từ ngày 17 tháng 01 năm 2020 đến ngày 17 tháng 3 năm 2020, mức lãi suất 10%/năm, số tiền lãi là: $5.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 91 \text{ ngày} = 126.027.397$ (một trăm hai mươi sáu triệu không trăm lẻ bảy ngàn ba trăm chín mươi bảy) đồng.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 18 tháng 4 năm 2020 tính đến ngày 18 tháng 11 năm 2021, mức lãi suất 10%/năm, tiền lãi là: $5.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 588 \text{ ngày} = 805.479.452$ (tám trăm lẻ năm triệu bốn trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai) đồng.

Tổng số tiền mà ông B yêu cầu ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B là: 5.931.506.000 (năm tỷ chín trăm ba mươi một triệu năm trăm lẻ sáu nghìn) đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17 tháng 01 năm 2020, do Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 393, quyền số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B số tiền nợ gốc là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng).

- Buộc ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B tiền lãi vay trong hạn từ ngày 17 tháng 01 năm 2020 đến ngày 17 tháng 4 năm 2020, mức lãi suất 10%/năm, số tiền lãi là: $5.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 03 \text{ tháng} = 125.000.000$ (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

- Buộc ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 18 tháng 4 năm 2020 tính đến ngày 29 tháng 9 năm 2022, mức lãi suất 10%/năm, tiền lãi là: $5.000.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 29 \text{ tháng} 12 \text{ ngày} = 1.223.610.000$ (một tỷ hai trăm hai mươi ba triệu sáu trăm mười nghìn) đồng.

Tổng số tiền mà ông B yêu cầu ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B là: 6.348.610.000 (sáu tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm mười nghìn) đồng.

Tại Biên B lấy lời khai ngày 10 tháng 6 năm 2022 của bị đơn ông Nguyễn Thanh H tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bình Dương và B tự khai do bị đơn ông Nguyễn Thanh H viết ngày 10 tháng 6 năm 2022. Bị đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Ông H và ông B quen biết nhau qua một người tên Th, quan hệ giao dịch dân sự giữa ông H và ông B phát sinh như sau: ông H làm dự án đất, cần tiền để đầu tư, ông H biết ông B có tiền nên thông qua ông Th, ông H đã vay tiền của ông B số tiền 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 3 tháng và lãi suất vay là 5%/tháng. Việc vay tiền bắt đầu từ ngày 17-01-2020. Sau ba tháng nếu ông H muốn vay tiếp sẽ thỏa thuận với ông B.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông H và ông B đã thực hiện 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 393, quyền số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-01-2020 công chứng tại văn phòng Công chứng Dĩ An. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay. Về B chất, ông H không có mục đích bán phần diện tích đất thửa đất số 411, tờ B đồ số 36, tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 357110, số vào sổ cấp GCN: CS 079300 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05 tháng 9 năm 2018 cho ông Nguyễn Thanh H, mục đích chỉ làm tin cho khoản vay 5.000.000.000 đồng.

Đối với khoản vay 5.000.000.000 đồng, khi vay giữa ông H và ông B còn lập thêm 01 văn B ghi “Giấy vay tiền” đề ngày 17-01-2020, B gốc do ông H giữ và lưu trong túi đựng hồ sơ của ông H, khi ông H bị bắt về “hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản” đã bị Công an thu giữ tài liệu trên, trong giấy vay tiền không thỏa thuận lãi suất, lãi suất 5%/tháng chỉ thỏa thuận bên ngoài, đến tháng ông H sẽ trả tiền lãi cho ông B, từ khi vay tiền của ông B, ông H đã trả cho ông H được 01 lần là 200.000.000 đồng. Khi đưa tiền lãi cho ông B, ông H không cho ông B ký nhận vì vậy không có tài liệu gì chứng minh.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông B, ông H có ý kiến như sau: ông H đồng ý tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17 tháng 01 năm 2020, do Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 393, quyền số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu, ông H đồng ý trả lại cho ông B số tiền 5.000.000.000 đồng và thanh toán tiền lãi theo quy định của nhà nước. Đồng thời ông H yêu cầu Tòa án cản trừ số tiền lãi mà ông H đã đưa cho ông B. Do ông H đang bị tạm giam về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên ông H yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông H.

Tại B tự khai ngày 30 tháng 3 năm 2022 người làm chứng ông Nguyễn Thế Th trình bày:

Ông Th là người giới thiệu ông H tìm gặp ông B nhằm mục đích ông H vay ông B số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Việc giao toàn bộ số tiền vay 5.000.000.000 đồng nêu trên được thực hiện ngay trước thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao tiền được thực hiện tại

nhà riêng của ông B, ông Th có chứng kiến việc ông B giao đầy đủ số tiền 5.000.000.000 đồng cho ông H, chữ viết trên giấy giao tiền (giấy vay tiền) là chữ viết của ông H, các bên thỏa thuận thời hạn vay là 3 tháng kể từ ngày 17 tháng 01 năm 2020 đến ngày 17 tháng 01 năm 2020, lãi suất vay là 1,5%/tháng. Cùng ngày 17 tháng 01 năm 2020, ông H chuyển nhượng thửa đất số 411 cho ông B bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17 tháng 01 năm 2020, do Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 393, quyển số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD, nếu hết thời hạn vay là ông H không thanh toán được thì ông B có quyền sang tên thửa đất.

Ông Th đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông Th trong suốt quá trình tố tụng. Ông Th cam kết sẽ không thắc mắc, khiếu nại gì về việc Tòa án tiến giải quyết vụ án vắng mặt ông Th.

Tại Văn B số 44/VPCDDA ngày 22 tháng 7 năm 2022 về việc cung cấp chứng cứ và ý kiến về vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Dĩ An trình bày:

- Về hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 17 tháng 01 năm 2020, Công chứng viên của Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 393, quyển số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Văn B.

- Về căn cứ xác lập hợp đồng: Do ông Nguyễn Văn B lập phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn B. Văn phòng công chứng Dĩ An soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đề nghị của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch, cụ thể: Ông Nguyễn Thanh H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B thửa đất số 411, tờ B đồ số 36, tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 357110, số vào sổ cấp GCN: CS 079300 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05 tháng 9 năm 2018 cấp cho ông Nguyễn Thanh H, đất không tranh chấp, không nằm trong quy hoạch, không bị giải tỏa.

- Về năng lực hành vi và thủ tục công chứng: Tại thời điểm công chứng, Công chứng viên đã kiểm tra và nhận thấy các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký tên vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên. Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật; yêu cầu Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Văn B trình bày ý kiến của Công chứng viên Nguyễn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Về hợp đồng chuyển nhượng, về căn cứ xác lập hợp đồng, về năng lực hành vi dân sự và thủ tục công chứng thống nhất như lời trình bày tại văn B số

44/VPCCDA ngày 22 tháng 7 năm 2022 về việc cung cấp chứng cứ và ý kiến về vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Dĩ An. Ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và buộc bị đơn thanh toán lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17 tháng 01 năm 2020, do Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương công chứng, số công chứng 393, quyển số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD do giả tạo và yêu cầu ông H trả số tiền 5.000.000.000 đồng nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp thuộc xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng.

[4] Quá trình tố tụng, bị đơn ông H hiện nay đang bị tạm giam về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bình Dương không thể tham gia tố tụng, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng Công chứng Dĩ An, Công chứng viên Nguyễn Đ, người làm chứng ông Nguyễn Thế Th đã có văn B trình bày ý kiến rõ ràng về vụ án và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông B khởi kiện đối với bị đơn ông H các vấn đề sau: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17 tháng 01 năm 2020, do Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương chứng

nhận số công chứng 393, quyền số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD do giả tạo; Buộc ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B toàn bộ số tiền nợ gốc là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và buộc ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B tiền lãi vay trong hạn từ ngày 17 tháng 01 năm 2020 đến ngày 17 tháng 4 năm 2020 là 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng; Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 18 tháng 4 năm 2020 tính đến ngày 29 tháng 9 năm 2022 là 1.223.610.000 (một tỷ hai trăm hai mươi ba triệu sáu trăm mười nghìn) đồng. Tổng số tiền mà ông B yêu cầu ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B là: 6.348.610.000 (sáu tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm mười nghìn) đồng.

Chứng cứ do nguyên đơn xuất trình là 01 tấm hình trắng đen có nội dung thỏa thuận về số tiền vay, thời hạn vay và thỏa thuận về ngày đóng lãi; 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 393, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-01-2020 (B phô tô có công chứng) và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05-9-2018 cho ông Nguyễn Thanh H (B phô tô).

Xét lời trình bày của nguyên đơn: ông B cho ông H vay số tiền 5.000.000.000 đồng, hai bên thực hiện 01 Giấy vay đề ngày 17-01-2020, giấy vay này được lập cùng ngày với ngày ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy vay được thực hiện 01 B chính và B chính này do ông H giữ mặt khác tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 393, quyền số: 01 – TP/CC-SCC/HĐGD tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2020 bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B thỏa thuận giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán như sau: “1. *Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng); 2. Phương thức thanh toán: bằng tiền mặt; bên B thanh toán 01 lần cho bên A số tiền nêu tại khoản 1 điều này ngay khi hợp đồng này được hai bên ký kết và công chứng; 3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Như vậy, giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng và số tiền ông B cho ông H vay là giống nhau phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng.

Theo Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2020 bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B thỏa thuận việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất như sau: “ 1.*Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Bên B vào thời điểm ngay khi ký hợp đồng được công chứng; 2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật*”. Tuy nhiên, theo biên B xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27 tháng 9 năm 2022, Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thanh H và Biên B xác minh tình trạng biến động ngày 28 tháng 9 năm 2022: Từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng cho đến nay, bị đơn ông Nguyễn Thanh H vẫn là chủ sở hữu phần diện tích đất nói trên.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H thừa nhận có vay của ông B số tiền 5.000.000.000 đồng, có lập Giấy vay tiền và ông H là người giữ, Giấy vay tiền này khi ông H bị bắt về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản đã bị Cơ quan điều tra thu giữ. Để làm tin giữa ông H và ông B có thực hiện 01 Hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa đất số 411, tờ B đồ số 36, tọa lạc tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 357110, sổ vào sổ cấp GCN: CS 079300 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05 tháng 9 năm 2018 cho ông Nguyễn Thanh H. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 393, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-01-2020 ông H đồng ý và thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 393, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-01-2020 đồng thời đồng ý trả tiền gốc và lãi theo hợp đồng vay theo quy định của pháp luật.

Ngày 17-01-2020, giữa ông B và ông H có lập 01 Giấy vay tiền B chính, ông B cung cấp cho Tòa án 01 hình trắng đen thể hiện ông H vay số tiền 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, bị đơn ông H thừa nhận Giấy vay B chính do ông H giữ tuy nhiên khi bị bắt về hành vi lừa đảo chiếm đoạt cơ quan điều tra đã thu giữ. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng đã làm văn B gửi cơ quan đang thụ lý hồ sơ vụ án của bị đơn ông Nguyễn Thanh H yêu cầu sao lục giấy thể hiện vay tiền đề ngày 17-01-2020 nhưng không nhận được kết quả. Tuy nhiên, lời thừa nhận của nguyên đơn ông B và bị đơn ông H là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, việc vay tiền giữa ông H và ông B thể hiện tại Giấy vay tiền ngày 17-01-2020 là sự thật.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2022 về hình thức được công chứng theo quy định tại khoản 2 Điều 119, khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên về nội dung của hợp đồng không đảm bảo đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 117, Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể:

Ông H hoàn toàn không có ý định chuyển nhượng đất cho ông B. Ông H chỉ vay tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B giữ để làm tin. Ông B cũng không có mục đích mua phần diện tích đất của ông H, mặc dù có thỏa thuận sau 03 tháng không trả thì ông B có thể làm thủ tục sang tên cho ông B phần diện tích đất trên. Theo Biên B xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27-9-2022, phần đất trên ông B chưa xây dựng và không cải tạo gì trên đất.

Về nội dung của của hợp đồng là phần đất chuyển nhượng: Ông H và ông B khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích bảo đảm khoản vay chứ không thực sự có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất. Mục đích của hợp đồng là một trong những nội dung cơ B và quan trọng nhất của hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, cả nguyên đơn và bị đơn không thật sự có ý định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất. Đây là ý chí của các bên việc này Công chứng viên không thể biết được, Công chứng viên chỉ chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu và theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa ông H và ông B có xác lập hợp đồng vay tài sản ngày 17-01-2020 theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015 với số tiền 5.000.000.000 đồng. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2020 được Văn phòng Công Dĩ An công chứng, số công chứng số 393, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17-01-2020 là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy việc ông B cho ông H vay 5.000.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2020 được Văn phòng Công chứng Dĩ An công chứng, số công chứng số 393, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; còn hợp đồng vay tài sản ngày 17 tháng 01 năm 2020 có hiệu lực pháp luật nên nguyên đơn ông B có trách nhiệm trả lại cho bị đơn ông H một B chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07930 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05-9-2018 cho ông Nguyễn Thanh H; bị đơn ông H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền nợ gốc là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) theo quy định tại Điều 124 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Về tiền lãi: do ông H chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự và ông Nguyễn Văn B yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng vay tiền giữa ông B và ông H là hợp đồng vay tiền có kỳ hạn và có lãi, khi đến hạn mà ông H không trả nợ thì ông H phải có trách nhiệm trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng vay tiền giữa các bên là đang được thực hiện, nghĩa là các bên chưa thực hiện xong quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận và các quyền, nghĩa vụ khác phát sinh từ hợp đồng mà pháp luật có quy định. Hợp đồng này đang được thực hiện mà lãi, lãi suất phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 2 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, việc áp dụng pháp luật để xác định lãi, lãi suất đối với số tiền chậm trả như sau:

- Tiền lãi vay trong hạn từ ngày 17 tháng 01 năm 2020 đến ngày 17 tháng 4 năm 2020, mức lãi suất 10%/năm, số tiền lãi là: 5.000.000.000 đồng $\times$ 10%/năm $\times$ 3 tháng = 125.000.000 (một trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

- Tiền lãi chậm thanh toán theo giao dịch vay tài sản ngày 17 tháng 01 năm 2020 tương ứng với khoảng thời gian từ ngày 18 tháng 4 năm 2020 tính đến ngày 29 tháng 9 năm 2022 là 29 tháng 11 ngày, lãi suất 10%/năm là 1.223.610.000 (một tỷ hai trăm hai mươi ba triệu sáu trăm mười nghìn) đồng.

Tổng số tiền mà ông Nguyễn Thanh H thanh toán cho ông B là: 6.348.610.000 (sáu tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm mười nghìn) đồng.

[8] Đối với ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Thanh H yêu cầu số tiền mà ông H đã trả lãi cho ông B là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên ông H trình bày khi đưa tiền cho ông B, ông H không có giấy tờ gì chứng minh. Quá trình tố tụng ông H không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2020 giữa ông H và ông B vô hiệu; ông B có trách nhiệm trả cho ông H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07930 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05-9-2018 cho ông Nguyễn Thanh H (B chính); buộc ông H có trách nhiệm trả cho ông B số tiền 6.348.610.000 (sáu tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm mười nghìn) đồng. Trong đó: Nợ gốc là 5.000.000.000 đồng và tiền lãi là 1.348.610.000 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm mười nghìn đồng).

[10] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[11] Về chi phí đo đạc, định giá: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá với số tiền phải chịu là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) theo Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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 và L phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, khoản 2 Điều 468, khoản 1 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và L phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” với bị đơn ông Nguyễn Thanh H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 01 năm 2020 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Thanh H với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn B, được Văn phòng Công chứng Dĩ An công chứng theo số công chứng 393, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu, do giả tạo.

Buộc ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thanh H 01 (một) B chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07930 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05-9-2018 cho ông Nguyễn Thanh H.

Buộc Ông Nguyễn Thanh H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền 6.348.610.000 đồng (sáu tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm mười nghìn đồng) Trong đó: nợ gốc là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và nợ lãi tính đến ngày 29 tháng 9 năm 2022 là 1.348.610.000 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn B không phải chịu án phí. Hoàn lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.265.753 đồng (năm mươi bảy triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng), theo biên lai thu tiền số AA/2021/0008896 ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng.

Ông Nguyễn Thanh H phải chịu 114.348.610 đồng (một trăm mười bốn triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm mười đồng).

3. Về chi phí đo đạc, định giá:

Ông Nguyễn Thanh H phải chịu 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

4. Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được B án hoặc được tổng đạt hợp L.

Trường hợp 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, 7a, 7b 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 huyện Bàu Bàng;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Mai