TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦN ĐƯỚC** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 61/2024/DS-ST Ngày: 23-8-2024 V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN ĐƯỚC - TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Phương Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Hồng Điệp
2. Bà Nguyễn Thị Bích Phượng

- Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 174/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024 về "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lưu B, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Bá T, sinh năm: 1975;

Địa chỉ: Khu H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

(Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 787, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/02/2024, được công chứng tại Văn phòng C1.)

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Thành C, sinh năm 1989;

Địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Long An (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Bà Phan Thị Tuyết N, sinh năm 1989;

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/02/2024, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lưu B do ông Phan Bá T đại diện trình bày như sau:

Vào ngày 11/10/2023, ông B có cho vợ chồng ông C vay số tiền 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng), thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, không thỏa thuận thời hạn trả nợ khi nào cần lấy lại vốn thì báo trước cho vợ chồng bà N, ông C trong thời hạn 01 tháng. Khi vay tiền của ông B, vợ chồng bà N, ông C nói sử dụng vào việc riêng trong gia đình. Từ khi vay cho đến nay, vợ chồng bà N, ông C không có trả tiền lãi cho ông B.

Để đảm bảo cho khoản vay, trong cùng ngày 11/10/2023, vợ chồng ông C, bà N có ký với ông B hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ) công chứng số 7667, quyển số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 đối với các thửa đất số 3627, diện tích 222m^2 và thửa đất số 973, diện tích 179m^2, cùng thuộc tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Đồng thời, vợ chồng ông C, bà N giao cho ông B giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số DI 634983 đối với thửa đất số 973, diện tích 179 m^2 và GCNQSDĐ số DI 634984 đối với thửa đất số 3627, diện tích 222 m^2, cùng loại đất trồng cây hàng năm khác, tờ bản đồ số 2 do bà N đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện tại, ông B đang còn giữ bản chính GCNQSDĐ, không làm thủ tục chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất các thửa đất 973, 3627 cho ai.

Về việc ký HĐCNQSDĐ ngày 11/10/2023 là nhằm mục đích để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng theo hợp đồng vay chứ không phải ý chí của ông C, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B nên ông C, bà N không có tiến hành giao đất cho ông B, việc hai bên ký HĐCNQSDĐ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Do đó ông B khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu HĐCNQSDĐ công chứng số 7667, quyển số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 giữa ông Lưu B với ông Phạm Thành C và bà Phan Thị Tuyết N.

Yêu cầu ông C, bà N có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày nộp đơn khởi kiện 21/02/2024 bao gồm: số tiền gốc 200.000.000 đồng và tiền lãi: 200.000.000 x 3%/tháng x 4 tháng 10 ngày = 26.000.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 226.000.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu tính lãi trên số nợ gốc

200.000.000 đồng tính từ ngày 21/02/2024 đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm với lãi suất 20%/năm.

Đối với bản chính 02 GCNQSDĐ thì ông sẽ tự nguyện trả lại cho vợ chồng ông C và bà N khi bà N, ông C trả lại tiền cho ông.

Tại phiên tòa, ông Phan Bá T trình bày: Ông B xác định không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu tính lãi như sau: ông B yêu cầu ông C và bà N thanh toán tiền lãi với mức lãi suất 20% từ lúc vay tiền cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 31/7/2024, bị đơn ông Phạm Thành C và bà Phan Thị Tuyết N trình bày như sau:

Ngày 11/10/2023, vợ chồng bà có vay ông B số tiền 200.000.000đ, lãi suất thỏa thuận 03%/tháng, không thỏa thuận thời gian vay. Nhưng do làm ăn thất bại nên ông bà không trả cho B bất kỳ khoản tiền gốc và lãi nào.

Cùng ngày 11/10/2023, ông bà có ký với ông B HĐCNQSDĐ đối với thửa đất số 973, tờ bản đồ số 2, diện tích 179m^2, loại đất BHK và thửa đất 3624, tờ bản đồ số 2, diện tích 222m^2, loại đất BHK, cả 02 thửa đất tọa lạc tại ấp M, xã L Tây do bà N đứng tên trên GCNQSDĐ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7667, quyển số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 đồng thời giao 02 bản chính GCNQSDĐ cho ông B giữ để đảm bảo cho khoản vay.

Nay, ông C và bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B vì Hợp đồng chuyển nhượng đã ký xong, ông B có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để xin cấp GCNQSDĐ. Hiện giờ ông bà đã mất khả năng chi trả nên không thể trả số tiền vay cho ông B được.

Ông C và bà N yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày ý kiến như sau:

Ngày 11/10/2023, vợ chồng ông Phạm Thành C, bà Phan Thị Tuyết N và ông Lưu B có đến Văn phòng công chứng yêu cầu công chứng HĐCNQSDĐ đối với thửa đất số 973, tờ bản đồ số 2, diện tích 179m^2, loại đất BHK và thửa đất 3624, tờ bản đồ số 2, diện tích 222m^2, loại đất BHK, cả 02 thửa đất tọa lạc tại ấp M, xã L Tây do bà Phan Thị Tuyết N đứng tên trên GCNQSDĐ. Hợp đồng trên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện giữa các bên tham gia giao dịch và tiến hành theo đúng trình tự thủ tục nên Văn phòng công chứng không đồng ý hủy. Nếu nguyên đơn chứng minh được yêu cầu của mình là có căn cứ hoặc các bên có sự thỏa thuận với nhau thì do Tòa án quyết định và việc vô hiệu hợp đồng không phải do lỗi của Văn phòng công chứng. Văn phòng công chứng yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi án có hiệu lực pháp luật.

Kiểm sát viên viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể tuyên vô hiệu HĐCNQSDĐ công chứng số 7667, quyển số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 giữa ông B với vợ chồng ông Phạm Thành C và bà Phan Thị Tuyết N, buộc ông C và bà N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông B số tiền vay là 200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, ghi nhận việc ông B tự nguyện trả lại bản chính 02 giấy CNQSDĐ cho ông C, bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa ông Lưu B với ông Phạm Thành C, bà Phan Thị Tuyết N là "Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Bị đơn ông Phạm Thành C cư trú tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Long An và bà Phan Thị Tuyết N có nơi cư trú tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Căn cứ vào khoản 3, khoản 11 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân huyện Cần Đước thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Phạm Thành C và bà Phan Thị Tuyết N, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án Văn phòng C1 vắng mặt và có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

[2.1] Đối với yêu cầu vô hiệu HĐCNQSDĐ công chứng số 7667 ngày 11/10/2023 lập tại Văn phòng C1 giữa ông Lưu B và ông Phạm Thành C, bà Phan Thị Tuyết N: Các đương sự đều trình bày thống nhất mục đích vợ chồng ông C, bà N ký tên vào HĐCNQSDĐ này nhằm mục đích để đảm bảo cho hợp đồng vay, ý chí của các bên khi ký HĐCNQSDĐ là để đảm bảo làm tin cho việc vợ chồng ông C, bà N vay số tiền 200.000.0000 đồng của ông B, không phải mục đích ký kết HĐCNQSDĐ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ chứng minh là Giấy vay tiền ngày 11/10/2023 do bà N trực tiếp ký tên, viết họ tên. Trên thực tế, thửa đất số 973, 3627 vẫn do vợ chồng ông C, bà N quản lý sử dụng, không có việc giao đất cho ông B quản lý như thỏa thuận trong

HĐCNQSDĐ, tức là HĐCNQSDĐ chưa được thực hiện. Do đó, có sơ sở xác định việc ký kết HĐCNQSDĐ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Căn cứ tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định: *" Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan."* Do đó, HĐCNQSDĐ công chứng số 7667 ngày 11/10/2023 lập tại Văn phòng C1 giữa ông Lưu B và ông Phạm Thành C, bà Phan Thị Tuyết N là vô hiệu do giả tạo nên ông Lưu B yêu cầu vô hiệu là có căn cứ.

Các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên không xét.

[2.2] Đối với yêu cầu trả lại tiền vay và tiền lãi:

Căn cứ Giấy vay tiền ngày 11/10/2023, sự thừa nhận của ông C và bà N tại Biên bản ghi lời khai ngày 31/7/2024 có căn cứ xác định ngày 11/10/2023, vợ chồng ông C và bà N có vay của ông B số tiền 200.000.000 đồng và hiện tại vẫn còn nợ ông B số tiền vay là 200.000.000 đồng nên việc ông B yêu cầu ông C và bà N liên đới trả cho cho ông B số tiền vay 200.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Về tiền lãi: Căn cứ Giấy vay tiền ngày 11/10/2023 các bên thỏa thuận số tiền vay là 200.000.000 đồng, lãi suất vay là 3%, không thỏa thuận thời hạn thanh toán nên xác định đây là hợp đồng vay không có kỳ hạn và có lãi suất, căn cứ khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự để giải quyết. Dù hợp đồng vay không có kỳ hạn nhưng trước khi tiến hành khởi kiện, ông B đã gửi Thông báo về việc yêu cầu trả nợ cho ông C, bà N với nội dung thông báo cho ông C, bà N phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền vốn và lãi cho ông B (Theo phiếu báo phát ngày 14/12/2023) tuy nhiên ông C, bà N vẫn không thực hiện việc trả nợ. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính tiền lãi và số tiền lãi ông C, bà N phải trả cho ông B là 200.000.000 đồng x 20%/năm x 10 tháng 12 ngày = 34.666.666 đồng.

Như vậy, tổng số tiền vốn và lãi mà ông C và bà N phải trả cho ông Lưu B là 234.666.666 đồng.

[3] Ông Lưu B tự nguyện trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 634983 và DI 634984, số vào sổ cấp GCN: CN 05416 – CN 05417 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất tại huyện C cấp cùng ngày 27/9/2023 cho bà Phan Thị Tuyết N đối với các thửa đất số 973, tờ bản đồ số 2, diện tích 179m^2, loại đất BHK và thửa đất 3624, tờ bản đồ số 2, diện tích 222m^2, loại đất BHK, cả 02 thửa đất tọa lạc tại ấp H, xã L nên ghi nhận.

[4] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông C và bà N phải liên đới án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án. Ông B được hoàn trả tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468, Điều 469 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản B án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu B với bị đơn ông Phạm Thành C, bà Phan Thị Tuyết N.

1. Tuyên bố HĐCNQSDĐ công chứng số 7667, quyển số 10/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/10/2023 lập tại VPCC Lê Hồng Bảo Trân giữa ông Lưu B và ông Phạm Thành C, bà Phan Thị Tuyết N là vô hiệu.

2. Buộc ông Phạm Thành C, bà Phan Thị Tuyết N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lưu B số tiền vay vốn là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 34.666.666 đồng, tổng cộng: 234.666.666 đồng (bằng chữ: hai trăm ba mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 375; Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Ghi nhận ông Lưu B tự nguyện trả lại cho ông Phạm Thành C và bà Phan Thị Tuyết N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DI 634983 và DI 634984, số vào sổ cấp GCN: CN 05416 – CN 05417 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất tại huyện C cấp cùng ngày 27/9/2023 cho bà Phan Thị Tuyết N đối với các thửa đất số 973, tờ bản đồ số 2, diện tích 179m^2, loại đất BHK và thửa đất 3624, tờ bản đồ số 2, diện tích 222m^2, loại đất BHK, cả 02 thửa đất tọa lạc tại ấp Hựu Lộc, xã Long Hựu Tây

Trường hợp, ông Lưu B không giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thành C và bà Phan Thị Tuyết N thì ông Phạm Thành C và bà Phan Thị Tuyết N có quyền liên hệ Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Cơ quan Đăng ký đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp lại

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 973, tờ bản đồ số 2, diện tích 179 m^2, loại đất BHK và thửa đất 3624, tờ bản đồ số 2, diện tích 222 m^2, loại đất BHK, cả 02 thửa đất tọa lạc tại ấp H, xã L.

5. Về án phí: Ông Phạm Thành C và bà Phan Thị Tuyết N có nghĩa vụ liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự không giá ngạch và 11.733.333 đồng án phí dân sự có giá ngạch. H lại ông Lưu B 5.950.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010370 và 0010371 cùng ngày 04/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Lê Thị Phương Trúc