TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VỊ THỦY** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do- Hạnh Phúc**

Bản án số: 07/2021/DS-ST
Ngày: 23 – 4 – 2021
"V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VỊ THỦY
TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lư Trường Tây

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Tua

Bà Trần Thị Bé Ngọc

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Trung Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Loan – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2019 về việc Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2021/QĐST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: khu vực 1, phường 3, thành phố X, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: ấp 5, thị trấn Q, huyện B, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Thanh H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp 4, thị trấn Q, huyện B, tỉnh Hậu Giang (có yêu cầu xét xử vắng

mặt).

Bà Nguyễn Xuân T, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: ấp 4, thị trấn Q, huyện B, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

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

Ông Trương Văn P, sinh năm: 1949.

Địa chỉ: ấp 6, xã D, huyện B, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

Ông Nguyễn Phi K, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: ấp 5, thị trấn Q, huyện B, tỉnh Hậu Giang (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Nguyễn Thị L có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 11/4/2019, ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 02 thửa đất: Thửa 1313 diện tích 4860 m^2, loại đất LNK; Thửa đất 1025 diện tích 2.400m^2, loại đất 2L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00366 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp ngày 09/02/1998. Việc mua bán chỉ làm giấy tay và có làm hợp đồng nhưng chưa công chứng, chứng thực, có làm biên nhận giao nhận tiền ngày 11/4/2019. Thực chất của việc mua bán này là do trước đó ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T có vay bà Nguyễn Thị L số tiền 250.000.000 đồng, ông Trần Thanh H có thế chấp cho bà Nguyễn Thị L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00366 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp ngày 09/02/1998. Do ông Trần Thanh H không thực hiện việc trả nợ nên mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên.

Nay bà Nguyễn Thị L có người đại diện theo ủy quyền yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng và buộc ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T có nghĩa vụ trả lại số tiền 250.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất.

Bị đơn ông Trần Thanh H có lời khai trình bày:

Trước đây có vay tiền của bà Nguyễn Thị L số tiền 250.000.000 đồng, để tạo niềm tin giữa ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất Thửa 1313 diện

tích 4860 m^2, loại đất LNK; Thửa đất 1025 diện tích 2.400m^2, loại đất 2L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00366 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp ngày 09/02/1998, hiện tại do ông Trương Văn P đang quản lý sử dụng, và hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Nay bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu trả lại số tiền 250.000.000 đồng thì ông Trần Thanh H đồng ý, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, không yêu cầu thẩm định, đo đạc phần đất đang tranh chấp vì thực tế không chuyển giao quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Nguyễn Xuân T trình bày: Chị là vợ anh Trần Thanh H, sau khi anh Trần Thanh H đi chấp hành án thì chị Nguyễn Xuân T mới biết việc anh Trần Thanh H vay nợ bà Nguyễn Thị L và che đậy bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L thì bà Nguyễn Xuân T có ý kiến: Do hợp đồng không được công chứng, chứng thực nên chưa hợp pháp nên bà L mới đòi lại tiền nợ 250.000.000 đồng, bà Nguyễn Xuân T không yêu cầu đo đạc, thẩm định gì về đất, các yêu cầu của bà L do anh Trần Thanh H chịu trách nhiệm, bà Nguyễn Xuân T không đồng ý với bất kỳ yêu cầu nào của bà Nguyễn Thị L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn P trình bày: Ông Trần Văn Phương là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L884763, số vào sổ cấp giấy 00366 QSDD do Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ (cũ) cấp ngày 09/02/1988 và ông Trương Văn P là người đang quản lý, sử dụng phần đất mà ông Trần Thanh H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L. Trong vụ án này, bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn ông Trần Thanh H đồng ý trả số tiền 250.000.000 đồng và để ông Trương Văn P tiếp tục quản lý sử dụng phần đất của nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, say này có tranh chấp thì ông Trương Văn P sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Ông Nguyễn Phi K có lời khai trình bày: Ông Nguyễn Phi K và bà Nguyễn Thị L là chỗ bạn bè, theo lời khai của bà Nguyễn Xuân T cho rằng ông Nguyễn Phi K là người nhận tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tiền giữa bà Nguyễn Thị L với vợ chồng ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T, ông Nguyễn Phi K không biết gì và cũng không nhận tiền từ vợ chồng bà T.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vị Thủy phát biểu quan điểm như sau:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70; Điều 71, Điều 72 và Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã vay là 250.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Thanh H; các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi K, ông Trương Văn P vắng mặt nhưng có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm 02 thửa đất: Thửa 1313 diện tích 4860 m^2, loại đất LNK; Thửa đất 1025 diện tích 2.400m^2, loại đất 2L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00366 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp ngày 09/02/1998 và buộc ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T có nghĩa vụ trả lại số tiền 250.000.000 đồng, không yêu cầu lãi suất. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc lập hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất: Thửa 1313 diện tích 4860 m^2, loại đất LNK; Thửa đất 1025 diện tích 2.400m^2, loại đất 2L giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 00366 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp ngày 09/02/1998 chưa công chứng, chứng thực. Trong quá giải quyết vụ án giữa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T có chuyển giao cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00366 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp ngày 09/02/1998, các bên đều có ý kiến thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122; Điều 123; Điều 124 Bộ luật dân sự 2015, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00366 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp ngày 09/02/1998 chỉnh lý biến động trang 4 do ông Trần Thanh H.

[4] Do các bên tự nguyện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không yêu cầu xem xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn P đều thừa nhận ông Trương Văn P là người đang quản lý, sử dụng phần đất. Bị đơn đồng ý để ông Trương Văn P tiếp tục quản lý, sử dụng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xem xét trong vụ án này. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất không yêu cầu đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp vì thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng.

[6] Đối với yêu cầu trả số tiền vay 250.000.000 đồng, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông H, bà T có lập biên nhận về việc ông H, bà T có nhận số tiền 250.000.000 đồng từ bà L, Trong quá trình giải quyết ông Trần Thanh H, bà T đều thừa nhận có vay số tiền 250.000.000 đồng, ông Trần Thanh H đồng ý trả, bà Nguyễn Xuân T không đồng ý trả. Tuy nhiên, tại thời điểm vay tiền ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T là vợ chồng và bà Nguyễn Xuân T cũng có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và biên nhận nên cùng có nghĩa vụ thực hiện việc trả nợ cho bà Nguyễn Thị L.

[7] Về án lại suất đối với số tiền vay, nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét.

[8] Về lãi suất chậm trả, nguyên đơn yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[10] Chi phí xem xét, thẩm định tại chổ đã trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn L1 số tiền 2.000.000 đồng nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 91; Điều 92, Điều 147; Điều 224 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, Điều 466; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị L đối với bị đơn ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Xuân T.

[2] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Xuân T đối với 02 thửa đất: Thửa 1313 diện tích 4860 m^2, loại đất LNK; Thửa đất 1025 diện tích 2.400m^2, loại đất 2L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00366 do Ủy ban nhân dân huyện Vị Thủy cấp ngày 09/02/1998 chỉnh lý biến động trang 4 do ông Trần Thanh H.

[3] Buộc bị đơn ông Trần Thanh H, bà Nguyễn Xuân T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L số tiền 250.000.000 đồng *(Hai trăm năm mươi triệu đồng)*.

[4] Bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L884763, số vào sổ cấp giấy 00366 QSDD do Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ (cũ) cấp ngày 09/02/1988 cho ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T khi ông H bà T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho bà L.

[4] 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, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Thanh H và bà Nguyễn Xuân T phải chịu là 12.500.000 đồng *(Mười hai triệu năm nghìn đồng)*. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng *(Sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* đã nộp theo biên lai thu số 0000862 phiếu lập ngày 20/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

[6] 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các 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.

[7] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bị đơn Nguyễn Xuân T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đối với bị đơn ông Trần Thanh H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn P được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân xã nơi bị đơn cư trú, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

(Đã ký)

Lư Trường Tây

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- VKSND huyện Vị Thủy;
- Chi cục THA dân sự huyện Vị Thủy;
- Lưu hồ sơ.