

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TN
TỈNH TN

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

Bản án số: 12/2024/DS-ST
Ngày: 06-02-2024
V/v yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; tranh chấp hợp đồng vay tài
sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TN, TỈNH TN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nghĩa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trung;

2. Ông Nguyễn Văn Tới.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Cẩm Loan - Thư ký Toà án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh TN tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thị Tiểu Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 416/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc “Yêu cầu hủy 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: 01/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024; Thông báo thay đổi lịch xét xử giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1987; chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 02, ấp TX, xã TH, thị xã HT, tỉnh TN.

Người đại diện theo ủy quyền của anh P, chị T: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà 76 đường PT, khu phố N, phường M, thành phố TN, tỉnh TN. Hợp đồng ủy quyền số chứng thực: 135, quyển số 01/2023 SCT/HĐ,GD ngày 01-8-2023 tại Ủy ban nhân dân phường HN, thành phố TN, tỉnh TN.

Bị đơn: Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà 250 đường TH, tổ 01, khu phố G, phường H, thành phố TN, tỉnh TN.

Anh Nguyễn Văn T có mặt.

Anh P, chị T vắng mặt; ông B vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 07 năm 2023, lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh T trình bày:

Anh P, chị T quen biết ông Nguyễn Công B qua sự giới thiệu của người khác. Ngày 10-9-2021, ông B có vay số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu), lãi suất 3%/tháng của anh P, chị T. Để đảm bảo tiền vay, ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyền 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021 tại văn phòng công chứng Trần Duy L. Tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng có ghi “Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là 500.000.000 đồng Việt Nam...”.

Sau khi vay xong, ông B có đóng lãi từ ngày 10-9-2021 đến trước ngày 12-6-2022 nhưng anh P, chị T không nhớ ông B đã đóng (góp) lãi bao nhiêu lần với số tiền cụ thể là bao nhiêu. Vì vậy anh P, chị T lấy lại mốc thời gian là 12-6-2022 cho đến ngày xét xử hôm nay là 19 tháng 25 ngày. Anh P, chị T yêu cầu ông B trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Cụ thể là 1,66%/tháng.

500.000.000 đồng X 19 tháng 25 ngày = 164.616.650 đồng.

Nay ra tòa, anh P, chị T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyền 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021 tại văn phòng công chứng Trần Duy L vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản.

Yêu cầu Tòa án tuyên bố công nhận hợp đồng vay tài sản và anh P, chị T yêu cầu ông B trả số tiền gốc 500.000.000 đồng + 19 tháng 25 ngày, với số tiền 164.616.650 đồng. Đồng ý nhận chẵn số tiền lãi là 150.000.000 đồng. Tổng cộng lãi và gốc là 650.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Công B trình bày:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24 tháng 11 năm 2023, biên bản hòa giải ngày 11 tháng 12 năm 2023 bị đơn ông B trình bày:

Ông B thừa nhận có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyền 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021 tại Văn phòng công chứng Trần Duy L với anh P, chị T. Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để vay số tiền 500.000.000 đồng từ anh P, chị T.

Ông B thống nhất với anh P, chị T về thời gian vay như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 10-9-2021, số tiền vay là 500.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Ông có trả lãi được số tiền 09 tháng lãi với số tiền 135.000.000 đồng và do ông không có khả năng trả lãi nên đã ngưng lãi từ thời gian tháng 6 năm 2022 cho đến nay. Ông không đưa ra được chứng cứ trả lãi cho anh P, chị T.

Nay ra Tòa, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyển 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021 tại văn phòng công chứng Trần Duy L.

Đồng ý trả số tiền gốc 500.000.000 đồng; không đồng ý trả lãi tiếp.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN:

+ Về thủ tục tố tụng dân sự: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các Điều Điều 124; 131; 132; 427; 429 463; 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh P, chị T về việc yêu cầu hủy chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyển 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021-Văn phòng công chứng Trần Duy L.

Buộc ông Nguyễn Công B có nghĩa vụ thanh toán số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng và lãi theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự kể từ ngày 12-6-2022 đến ngày xét xử.

Buộc anh P, chị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Công B đứng tên.

Giải quyết án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Nguyên đơn anh P, chị T vắng mặt nhưng ủy quyền cho anh Nguyễn Văn T theo Hợp đồng ủy quyền số chứng thực: 135, quyển số 01/2023 SCT/HĐ,GD ngày 01-8-2023 tại Ủy ban nhân dân phường HN, thành phố TN, tỉnh TN nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh P, chị T căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Công B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02 nhưng ông B vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông B theo Điều 227; 228 Bộ luật Tố tụng dân sự

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh P, chị T và ông B; yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản nên đây là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và các Điều 124; 463 của Bộ luật Dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại địa chỉ: Số nhà 250 đường TH, tổ 01, khu phố G, phường H, thành phố TN, tỉnh TN nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 10-9-2021, anh P, chị T và ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyển 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021 - Văn phòng công chứng Trần Duy L. Đến ngày 31-7-2023 anh P, chị T khởi kiện. Căn cứ vào Điều 132; Điều 429 của Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[4] Xét nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyển 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021 - Văn phòng công chứng Trần Duy L của anh P, chị T giả tạo nhằm che đậy một hợp đồng vay khác thì thấy rằng:

[4.1] Tại bản tự khai; biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của anh P, chị T và biên bản lấy lời khai; biên bản hòa giải ông B đều thừa nhận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyển 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021 nhằm che đậy việc vay số tiền gốc 500.000.000 đồng như đã ghi tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyển 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021. Lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn phù hợp với nội dung của hợp đồng, về lý do ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Hội đồng xét xử cần xét hủy giao dịch theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[4.2] Anh P, chị T; ông B đều thừa nhận số tiền 500.000.000 đồng là tiền vay với lãi suất 3%/tháng và anh P, chị T thừa nhận có nhận tiền vay nhưng không nhớ số tiền lãi đã nhận và có yêu cầu tính lãi 1,66%/tháng (tương đương với lãi suất 20%/ năm theo khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự) kể từ ngày 12-6-2022 cho đến ngày xét xử. Tại phiên tòa, anh T chấp nhận số tiền lãi 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”*.

Các bên có tranh chấp về lãi nên lại cần được tính lại theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[4.3] Ông B thừa nhận lãi suất 3%/ tháng và ông đã trả lãi được 09 tháng với số tiền lãi 135.000.000 đồng, Tòa án đã cho ông B thời hạn để nộp các chứng cứ trả lãi nhưng ông B không cung cấp nên được coi như từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của số tiền lãi. Mặt khác, ông B đưa ra yêu cầu nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh yêu cầu của mình theo Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông B.

[4.4] Tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn T thừa nhận anh P, chị T chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Công B đứng tên cho ông B.

Từ các nhận định, phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh P, chị T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyền 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021 - Văn phòng công chứng Trần Duy L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Công B có nghĩa vụ trả lại số tiền vay 500.000.000 đồng và lãi 0.83%/tháng kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử; lãi được tính như sau:

$500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83 \%/\text{tháng} \times 19 \text{ tháng} = 82.309.000 \text{ đồng}.$

Tổng cộng lãi và gốc là 582.309.000 đồng.

[4.5] Tại phiên tòa, anh Nguyễn Văn T có yêu cầu số tiền lãi 150.000.000 đồng nhưng chỉ được chấp nhận số tiền 82.309.000 đồng. Vì vậy anh P, chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền không được Hội đồng xét xử chấp nhận là 3.384.550 đồng, làm tròn số 3.385.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh TN đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị phù hợp với nhận định nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án: Anh P, chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần không được chấp nhận là 3.385.000 đồng; ông Nguyễn Công B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Án phí hợp đồng vay tài sản là 27.292.000 đồng. Tổng cộng là 27.592.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; 227; 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ vào các Điều 124; 131; 132; 429 463; 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26; 27 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị T đối với ông Nguyễn Công B về việc tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 4805, quyển 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-9-2021 - Văn phòng công chứng Trần Duy L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Công B có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị T số tiền vay gốc 500.000.000 đồng và lãi 82.309.000 đồng. Tổng cộng lãi và gốc là 582.309.000 (Năm trăm tám mươi hai triệu ba trăm lẻ chín nghìn) đồng.

Buộc anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 273, tờ bản đồ số 21, diện tích 191,10m² số BB546431 vào sổ cấp GCN CH00994 ngày 30-6-2011 do Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh, tỉnh TN cấp cho ông Nguyễn Công B đứng tên.

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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Công B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.592.000 (Hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi hai nghìn) đồng.

2.2. Anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.385.000 (Ba triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn) đồng.

Anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị T đã nộp số tiền tạm ứng án phí 14.158.000 (Mười bốn triệu một trăm năm mươi tám nghìn) đồng theo biên lai số 0002581 ngày 10-10-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN. Khấu trừ số tiền án phí dân sự sơ thẩm anh P, chị T phải chịu là 3.385.000 (Ba triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho anh Nguyễn Hoàng P, chị Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 10.773.000 đồng.

3. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh TN. Đối với đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi cư trú.

4. Trường hợp Bản án này 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 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 TN;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND. TPTN;
- Chi Cục THADS. TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trần Trọng Nghĩa