TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số:**78**/2022/DS – ST
Ngày: 20 – 9 – 2022

"V/v Tranh chấp 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 THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Kim Sa Pha
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Khel
Ông Hà Văn Châu

Thư ký phiên tòa: Ông Trần Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2021/TLST- DS ngày 21 tháng 7 năm 2021; Về việc:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:186/2022/QĐXXST – DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số:131/2022/QĐST – DS ngày 26 tháng 8 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Thanh V, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 18, ấp S, xã T,

huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Võ H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 986, đường X, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trang Sĩ T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 612/33A, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Đồng Quốc N, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 68, đường L, khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số 75/5, đường D, khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bà Trang Thị Th, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 612/33A, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Đồng Quốc N, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 68, đường L, khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Bà Nguyễn Thanh N1. Địa chỉ: Số 612/33A, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Bà Thạch Thị Thanh Đ. Địa chỉ: Số XX, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Bà Lý Thị Q. Địa chỉ: Số 612/45P, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

6. Bà Diệp Thị T2. Địa chỉ: Số 612/45G2, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

7. Ông Trần Văn Đ. Địa chỉ: Số 612/Không số, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

8. Bà La Mỹ H. Địa chỉ: Số 612/45, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

9. Bà Võ Thị H1. Địa chỉ: Số 612/45H, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

10. Ông Nguyễn Quốc H3. Địa chỉ: Số 612/45H3A, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

11. Ông Trần Hoàng T3. Địa chỉ: Số 612/45H2, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

12. Bà Trần Thị H4. Địa chỉ: Số 612/45H3, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

13. Ông Đoàn Bé N. Địa chỉ: Số 612/45A, đường M, Khóm X, phường Y,

thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

14. Ông Trần Hoàng D1. Địa chỉ: Số 612/45H1, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

15. Bà Huỳnh Ánh L2, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 18, đường M, Khóm X, phường Y, thành phố C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 01/6/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ H trình bày ý kiến:*

Vào ngày 27 tháng 02 năm 2020, ông Phan Thanh V với ông Trang Sĩ T có thỏa thuận, ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng, số công chứng 0736, quyển số 01 ngày 27-02-2020/CC – SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng do bà Trang Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chỉnh lý cho tặng vào ngày 20-02-2017; giá thực tế ông T chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông V số tiền là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần đất của ông T thì ông V giao cho bà Nguyễn Thị D là cháu vợ của ông V trực tiếp thỏa thuận và giao trả tiền cho ông T, cũng như thực hiện các thủ tục chuyển nhượng, nên số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, còn ông V chỉ đến Văn phòng Công chứng ký tên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 27 tháng 5 năm 2020, ông V thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật và đăng ký điều chỉnh biến động đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng, được Nhà nước điều chỉnh vào ngày 04/8/2020. Nhưng sau đó ông Trang Sĩ T không giao phần đất đã chuyển nhượng nêu trên cho ông Phan Thanh V.

Vì vậy, nay ông Phan Thanh V khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng xem xét, giải quyết buộc bị đơn ông Trang Sĩ T thực hiện nghĩa vụ giao phần đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã thỏa thuận, ký kết; cụ thể là phần đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp ông Trang Sĩ T không có đất để giao cho ông V, thì có nghĩa vụ phải trả giá trị đất theo giá trị thị trường hiện nay tương ứng với phần đất đã chuyển nhượng nêu trên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trang Sĩ T cho rằng không có việc chuyển nhượng phần đất nêu trên là không đúng, giữa ông V với ông T không có việc thỏa thuận cho vay số tiền 600.000.000 đồng như phía ông T trình bày, nên phía nguyên đơn ông V không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu Tòa án xem xét, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trang Sĩ T.

** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 25/8/2021 của bị đơn ông Trang Sĩ T và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đồng Quốc N trình bày ý kiến:*

Ngày 27 tháng 02 năm 2020, ông Trang Sĩ T có vay của vợ chồng ông Phan Thanh V số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 07%/tháng, việc thỏa thuận vay tiền không có làm biên nhận vay tiền mà ông V bắt ông T phải ra Văn phòng Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2.135,5m^2 tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng. Việc thỏa thuận cho vay tiền và phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có bà Nguyễn Thị D là cháu vợ của ông V giới thiệu và làm chứng cho hai bên thỏa thuận vay tiền và sau đó ông T đã trả lãi cho ông V được số tiền 05 tháng là 210.000.000 đồng (42.000.000 đồng/tháng x 05 tháng).

Việc ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông V là để đảm bảo cho việc thanh toán số tiền vốn, lãi vay. Còn trên thực tế là không có chuyển nhượng, vì phần đất nêu trên của ông V đã phân lô, tách thửa bán bằng giấy tờ tay cho nhiều hộ dân xây nhà ở từ năm 2010 có hiện trạng sử dụng đất như hiện nay, nên không có đất giao cho ông V.

Nay ông Trang Sĩ T yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thỏa thuận, ký kết giữa ông Trang Sĩ T với ông Phan Thanh V được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng, số công chứng 0736, quyển số 01 ngày 27-02-2020/CC – SCC/HĐGD, ngày 27 tháng 02 năm 2020 đối với phần đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng do bà Trang Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chỉnh lý cho tặng vào ngày 20-02-2017 và hủy phần chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Thanh V vào ngày 04-8-2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng. Đồng thời, buộc ông Phan Thanh V giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T và ông T đồng ý trả lại số tiền

vay 600.000.000 đồng và tiền lãi là 1,5%/tháng tính từ ngày 27-02-2020 đến nay (ngày xét xử sơ thẩm) cho vợ chồng ông V, bà L2, nhưng phải đối trừ số tiền lãi ông T đã trả cho vợ chồng ông V, bà L2 05 tháng tương ứng là 210.000.000 đồng.

** Theo đơn tường trình ngày 04/7/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D trình bày ý kiến:*

Vào ngày 27 tháng 02 năm 2020, vợ chồng ông Phan Thanh V, bà Huỳnh Anh L2 có cho ông Trang Sĩ T vay số tiền 600.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 07%/tháng, bà là người giới thiệu cho ông T vay tiền của vợ chồng ông V, cũng như trực tiếp nhận tiền của vợ chồng ông V, bà L2 đưa cho ông T vay vì bà là cháu ruột của bà L2, kêu bà L2 bằng dì. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thỏa thuận, ký kết giữa ông Trang Sĩ T với ông Phan Thanh V được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng, số công chứng 0736, quyển số 01 ngày 27-02-2020/CC – SCC/HĐGD, ngày 27 tháng 02 năm 2020 đối với phần đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng nêu trên là để đảm bảo cho việc thanh toán số tiền vốn và lãi vay của ông T, thực tế hai bên không có chuyển nhượng đất như vợ chồng ông V trình bày, ông T có thanh toán cho vợ chồng ông V, bà L2 số tiền lãi được 05 tháng tương ứng với số tiền là 210.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ánh L2 trình bày ý kiến:*

Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh V đối với bị đơn ông Trang Sĩ T. Cụ thể, số tiền 600.000.000 đồng mua đất của ông T là tiền chung của vợ chồng, khi mua đất của ông T thì bà có đưa số tiền 600.000.000 đồng cho chồng là ông V để đưa cho cháu là bà Nguyễn Thị D để trả tiền trực tiếp cho ông T, việc vợ chồng bà nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên của ông Trang Sĩ T thì vợ chồng bà giao toàn bộ việc thỏa thuận, mua bán đất và thanh toán tiền cho cháu ruột là bà Nguyễn Thị D trực tiếp thỏa thuận, với ông Trang Sĩ T, vợ chồng bà chỉ đến văn phòng Công chứng ký tên, làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chồng là ông V đứng tên.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Sĩ Th là ông Đồng Quốc N trình bày ý kiến*: Bà Trang Sĩ Th thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu nêu trên của ông Trang Sĩ T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thanh N1, bà Thạch Thị

Thanh Đ, bà Lý Thị Q, bà Diệp Thị T2, ông Trần Văn Đ, bà La Mỹ H1, bà Võ Thị H2, ông Nguyễn Quốc H3, ông Trần Hoàng T1, bà Trần Thị H4, ông Đoàn Bé E và ông Trần Hoàng D1 được Tòa án tống đạt hợp lệ các thông báo thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án bổ sung, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, cũng như không có văn bản trả lời ý kiến cho Tòa án biết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh V có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà, là những người đang trực tiếp ở trên phần đất tranh chấp nêu trên.

* *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ, quyền và nghĩa vụ của mình, cũng như chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như giấy triệu tập của Tòa án; Còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án còn vắng mặt theo các Thông báo, giấy triệu tập của Tòa án và cũng như chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh V, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trang Sĩ T, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thỏa thuận, ký kết giữa ông Trang Sĩ T với ông Phan Thanh V được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng, số công chứng 0736, quyển số 01 ngày 27-02-2020/CC – SCC/HĐGD, ngày 27 tháng 02 năm 2020 đối với phần đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 124, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015, buộc phía bị đơn ông Trang Sĩ T trả lại cho nguyên đơn ông Phan Thanh V số tiền vốn vay 600.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự. Đồng thời, buộc ông Phan Thanh V trả lại cho ông Trang Sĩ T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để ông T đăng ký, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thanh N1, bà Thạch Thị Thanh Đ, bà Lý Thị Q, bà Diệp Thị T1, ông Trần Văn Đ, bà La Mỹ H1 bà Võ Thị H2 ông Nguyễn Quốc H3, ông Trần Hoàng T2, bà Trần Thị H4, ông Đoàn Bé E và ông Trần Hoàng D1 vắng mặt. Xét thấy, những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 tham gia phiên tòa mà vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên theo quy định.

[2] Về quan hệ tranh chấp của vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa xem xét đầy đủ các yêu cầu của đương sự, nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Phan Thanh V với bị đơn ông Trang Sĩ T có thỏa thuận, ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng, số công chứng 0736, quyển số 01 ngày 27-02-2020/CC – SCC/HĐGD, ngày 27 tháng 02 năm 2020 đối với phần đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, do bà Trang Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chỉnh lý cho tặng vào ngày 20-02-2017; giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, nhưng ông V cho rằng thực tế giá chuyển nhượng và thanh toán số tiền là 600.000.000 đồng. Sau khi ông V thực hiện các thủ tục chỉnh lý, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên qua tên ông V xong thì phía ông T không giao đất, nên ông khởi kiện yêu cầu bên chuyển nhượng ông T phải bàn giao phần đất nêu trên. Tuy nhiên, bị đơn ông T có yêu cầu phản tố cho rằng vợ chồng ông V có thỏa thuận cho ông vay số tiền 600.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc thanh toán tiền vốn và lãi vay thì ông phải ra Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông V, thực tế không có việc chuyển nhượng đất như phía nguyên đơn ông V trình bày, nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký nêu trên. Từ đó, các bên phát sinh tranh chấp.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Nguyên đơn ông Phan Thanh V yêu cầu bị đơn ông Trang Sĩ T tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng ngày 27 tháng 02 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng, số công chứng 0736, quyển số 01 ngày 27-02-2020/CC – SCC/HĐGD mà giữa hai bên đã thỏa thuận, ký kết chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng do bà Trang Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chỉnh lý cho tặng vào ngày 20-02-2017 là giao quyền sử dụng đất nêu trên cho ông V hoặc trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường hiện nay. Xét về nội dung, hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 02 năm 2020 được thỏa thuận, ký kết giữa ông V với ông T có công chứng, được đăng ký thủ tục chỉnh lý chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trên thực tế thửa đất 149 nêu trên ông T đã phân lô, bán nền bằng giấy tờ tay cho 12 người từ năm 2010 và những người này đã xây dựng nhà ở trên đất, nên nguyên đơn ông V yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là buộc bị đơn ông T giao phần đất chuyển nhượng là không thể thực hiện được. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phía nguyên đơn ông V, bà L2 cũng thừa nhận toàn bộ việc thỏa thuận, nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì vợ chồng ông bà giao cho cháu là bà Nguyễn Thị D trực tiếp thỏa thuận, thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng ông T, ông bà chỉ đến Văn phòng Công chứng ký tên, cũng như thực hiện thủ tục đăng ký chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không biết phần đất nhận chuyển nhượng ông T đã phân lô, bán nền cho nhiều người ở như hiện nay, ông V cũng có một phần lỗi khi nhận chuyển nhượng đất của ông T nhưng không tìm hiểu kỹ hiện trạng sử dụng thửa đất. Nhưng bà Nguyễn Thị D lại cho rằng trên thực tế giữa ông Phan Thanh V với ông Trang Sĩ T không có thỏa thuận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149 nêu trên, việc hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/02/2020, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng là đảm bảo cho khoảng vay số tiền 600.000.000 đồng của ông T với vợ chồng ông V, bà L2, nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ghi giá chuyển nhượng chỉ có 50.000.000 đồng, đối chiếu lời khai của bà D với các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn ông V đã giao nộp cho Tòa án, cũng như ý kiến trình bày của bị đơn ông T là khách quan, phù hợp nội dung vụ việc tranh chấp, có căn cứ để xem xét. Phía nguyên đơn ông V cũng thừa nhận giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 600.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cũng như hồ sơ kê khai thuế, đăng ký chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giá chuyển nhượng chỉ có 50.000.000 đồng, phía ông V cho rằng do thủ tục chuyển nhượng, kê khai nộp thuế, đăng ký chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bà D thực hiện nên không ghi giá chuyển nhượng thực tế là không có cơ sở để xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng ngày 27 tháng 02 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng mà giữa ông Trang Sĩ T với ông Phan Thanh V ký kết chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng nêu trên là giao dịch dân sự một cách giả tạo về phương thức thanh toán, về giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng thực tế với giá được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, cũng như thực tế giữa các bên không có thanh toán tiền chuyển nhượng đất và đồng thời giao dịch này nhằm che dấu giao dịch dân sự của vợ chồng ông V, bà L2 cho ông T vay số tiền 600.000.000 đồng nên vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 124, 398 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với hậu quả pháp lý của các giao dịch dân sự này bị vô hiệu được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trên thực tế thì giữa hai bên chỉ xác lập, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 02 năm 2020 để hợp thức hóa hồ sơ chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 149 nêu trên của bà Trang Thị Th, phía bị đơn ông Trang Sĩ T chưa có giao đất cho bên ông Phan Thanh V, cũng như ông V không có thanh toán số tiền 50.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất cho ông T như nội dung của hợp đồng hai bên đã ký, nhưng có căn cứ để xác định số tiền 600.000.000 đồng của vợ chồng ông V bà L2 đưa cho bà D là để cho ông T vay, nên sẽ được xem xét, xử lý trong nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn ông T.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh V đối với bị đơn ông Trang Sĩ T, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 02 năm 2020, là giao quyền sử dụng đất có diện tích 2.135,5m^2,

tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng do bà Trang Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chỉnh lý cho tặng vào ngày 20-02-2017 hoặc trả giá trị quyền sử dụng đất theo thị trường hiện nay là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trang Sĩ T thì thấy: Như đã nhận định tại mục [4] nêu trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh V không được chấp nhận, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 02 năm 2020 được xác lập, ký kết giữa ông V với ông T được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng bị vô hiệu do giả tạo để che dấu giao dịch dân sự cho vay giữa vợ chồng ông V bà L2 với ông T. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn ông T yêu cầu xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và ông T trả lại số tiền vốn vay 600.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật là có cơ sở để xem xét, chấp nhận.

Bị đơn ông T cho rằng, tiền lãi suất vợ chồng ông V bà L2 cho vay là 07%/tháng (tương ứng 600.000.000 đồng x 07%/tháng là 42.000.000 đồng/tháng), đã trả được cho vợ chồng ông V, bà L2 05 tháng tiền lãi với số tiền 210.000.000 đồng nhưng phía vợ chồng ông V, bà L2 không thừa nhận việc cho vay, cũng như số tiền ông T đã đóng lãi 05 tháng, để chứng minh số tiền lãi đã trả cho ông V, bà L2 thì ông T cho rằng việc trả tiền lãi thì ông trả cho bà Nguyễn Thị D là cháu của vợ chồng ông V, bà L2 là người giới thiệu cho ông vay tiền của ông V, bà L2, cũng như trực tiếp lấy số tiền 600.000.000 đồng cho ông vay, lời trình bày này được bà D thừa nhận ông T có đóng lãi 05 tháng với số tiền là 210.000.000 đồng và bà D đã lấy số tiền lãi này giao cho bà L2. Tuy nhiên, bà L2 không thừa nhận có nhận số tiền lãi 210.000.000 đồng từ bà D, ngoài lời trình bày của mình thì bà D không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh đã giao số tiền lãi 210.000.000 đồng cho vợ chồng ông V, bà L2. Do đó, không có đủ tài liệu, chứng cứ để xem xét và chấp nhận đối trừ số tiền lãi 210.000.000 đồng cho ông T; Cụ thể số tiền lãi ông T phải trả cho vợ chồng ông V, bà L2 như sau:

Tiền vốn vay 600.000.000 đồng x lãi suất 20%/năm x 02 năm 06 tháng 23 ngày (Ngày 27/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 20/9/2022) = 307.666.666 đồng. Tổng cộng tiền vốn và lãi là: 907.666.666 đồng.

Tuy nhiên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trang Sĩ T, nên cần giành cho ông T được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị D để đòi lại số tiền 210.000.000 đồng mà ông T đã đưa cho bà D để trả lãi cho vợ chồng ông V, bà L2

và được xem xét, giải quyết thành vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Thanh V vào ngày 04-8-2020 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 149 nêu trên, do bà Trang Thị Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được chỉnh lý cho tặng vào ngày 20-02-2017 và buộc ông Phan Thanh V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì thấy việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Thanh V vào ngày 04-8-2020 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật về đất đai, trên cơ sở yêu cầu và cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 02 năm 2020 được công chứng tại văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng do ông Trang Sĩ T với ông Phan Thanh V xác lập. Do đó, ông Trang Sĩ T yêu cầu hủy nội dung chỉnh lý, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là chưa đủ căn cứ để chấp nhận, do không phải lỗi của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai mà do các đương sự xác lập giao dịch dân sự giả tạo để cung cấp cho cơ quan quản lý hành chính Nhà nước về đất đai nhằm che dấu để thực hiện giao dịch dân sự khác. Tuy nhiên, như đã phân tích, nhận định tại mục [4] nêu trên, Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 02 năm 2020 được xác lập giữa ông Trang Sĩ T với ông Phan Thanh V là vô hiệu do giả tạo, nên Hội đồng xét xử xét thấy cần kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng hủy bỏ nội dung chỉnh lý, sang tên từ bà Trang Thị Th qua tên ông Phan Thanh V vào ngày 04-8-2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, để đảm bảo khôi phục quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đồng thời, cần buộc ông Phan Thanh V có nghĩa vụ giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Trang Sĩ T, để ông T thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên được ông Trang Sĩ T phân lô, bán nền và đã xây dựng nhà ở trên thửa đất 149 của ông T nhưng chưa có yêu cầu hoặc phát sinh tranh chấp giữa những người này với ông T và ngược lại, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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, lệ phí Tòa án;

[6.1] Nguyên đơn ông Phan Thanh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

[6.2] Bị đơn ông Trang Sĩ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định, do phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền vốn và lãi vay cho phía nguyên đơn.

[6.3] Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Số tiền thẩm định, đo đạc và định giá tài sản số tiền là 25.060.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh V không được chấp nhận, nên phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc, định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 156 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Do ông Phan Thanh V dự nộp số tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên được đối trừ và đã chi xong.

[6] Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự, cũng như quan điểm về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Căn cứ các Điều 122, 124, 131, 398, 500, 501, 502, 503, 463, 466 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh V đối với bị đơn ông Trang Sĩ T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng số công chứng 0736, quyển số 01 ngày 27-02-2020/CC – SCC/HĐGD, ngày 27 tháng 02 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149,

tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trang Sĩ T đối với nguyên đơn ông Phan Thanh V.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trang Sĩ T với ông Phan Thanh V được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Dũng, số công chứng 0736, quyển số 01 ngày 27-02-2020/CC – SCC/HĐGD, ngày 27 tháng 02 năm 2020 đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.135,5m^2, tại thửa 149, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm 6, phường 9, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu.

2.2. Buộc ông Trang Sĩ T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phan Thanh V, bà Huỳnh Ánh L2 số tiền vốn và lãi vay là 907.666.666 đồng *(Chín trăm lẻ bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).*

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phan Thanh V, bà Huỳnh Ánh L2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông Trang Sĩ T chậm thanh toán số tiền vốn và lãi nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2.3. Buộc ông Phan Thanh V có nghĩa vụ trả lại cho ông Trang Sĩ T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 944202, do ông Trang Xía H, bà Lâm Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 02 tháng 12 năm 2014, số vào sổ cấp GCN: CH00923, được chỉnh lý tặng cho bà Trang Thị Th vào ngày 20/02/2017, để ông Trang Sĩ T đăng ký, kê khai hoặc chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sóc Trăng hủy bỏ nội dung chỉnh lý, sang tên từ bà Trang Thị Th qua tên ông Phan Thanh V vào ngày 04-8-2020 trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, để đảm bảo khôi phục quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Dành cho ông Trang Sĩ T có quyền khởi kiện bà Phạm Thị D để đòi lại số tiền 210.000.000 đồng đã giao cho bà D để đóng lãi theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản:

4.1. Nguyên đơn ông Phan Thanh V có nghĩa vụ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng theo quy định, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng biên lai thu số 0008010 ngày 06/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông V đã nộp xong.

4.2. Bị đơn ông Trang Sĩ T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 39.229.999 đồng, nhưng được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008052 ngày 06/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, còn lại số tiền 38.929.999 đồng ông T có nghĩa vụ phải tiếp tục nộp.

4.3. Về chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản: Số tiền là 25.060.000 đồng nguyên đơn ông Phan Thanh V có nghĩa vụ phải chịu và ôngV đã nộp xong.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai hợp lệ theo quy định, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Sóc Trăng;*
- *VKSND TP. Sóc Trăng;*
- *Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

Kim Sa Pha