TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **35**/2024/DS-ST
Ngày: 14/3/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Kim Trang**.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông **Ngô Rạng Đông**

Bà **Nguyễn Tường Diễm Linh Giang**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thanh Thuỷ** - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Cao Thị Nhung** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14/3/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 309/2022/TLST-DS, ngày ngày 24 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2024/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Trần Kim N**, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

1.2. Ông **Cao C**, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã D, P, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông C: Ông **Nguyễn Chí N1**, sinh năm 1986 (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trịnh Xuân M**, sinh năm 1976 (Có mặt).

2.2. Bà **Nguyễn Thị Cẩm L**, sinh năm 1977 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường D, P, Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Kim N, ông Cao C - Ông Nguyễn Chí N1 trình bày:

Ngày 16/4/2021 vợ chồng bà N, ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực với ông Trịnh Xuân M và bà Nguyễn Thị Cẩm L thửa đất có diện tích 234m^2, ngang 13m x dài 18m, thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 113, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng 2.000.000.000đồng.

Đến ngày 04/5/2021 vợ chồng ông M, bà L tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà N, ông C hai lô đất liền kề với thửa đất mà vợ chồng ông M đã chuyển nhượng cho bà N, ông C. Lô A2, diện tích 146,97m^2 và lô A3 diện tích 140,54m^2, hai lô này đều thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 113, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng 3.000.000.000đồng.

Toàn bộ ba thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía vợ chồng ông M, bà L đang giữ nên bà N, ông C không biết rõ số giấy chứng nhận và diện tích cụ thể. Sau khi ký hợp đồng, bà N, ông C đã thanh toán tiền đầy đủ cho bên bán là ông M và bà L, nhưng sau khi tiến hành giao nhận đất thì gặp khó khăn, không giao nhận tài sản được. Đến nay mặc dù bà N, ông C đã yêu cầu vợ chồng ông M và bà L thực hiện thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định và giao đất nhưng vợ chồng ông M cố tình tránh né, không chịu thực hiện nghĩa vụ của mình, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, ông C.

Từ những lý do trên bà N, ông C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực đề ngày 26/4/2021 giữa bà N, ông C với ông Trịnh Xuân M và bà Nguyễn Thị Cẩm L đối với phần đất có diện tích 234m^2, phần đất thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 113, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng, chứng thực đề ngày 04/5/2021 giữa bà N, ông C với ông Trịnh Xuân M và bà Nguyễn Thị Cẩm L đối với phần diện tích 146,97m^2 và diện tích 140,54m^2 phần đất thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 113, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

** Bị đơn ông Trịnh Xuân M trình bày:*

Tôi thừa nhận việc ký 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa tôi với ông C, bà N nhưng do là hợp đồng giả cách thực hiện cho hợp đồng vay nên tôi không đồng ý giao đất cho ông C, bà N. Nay tôi đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi với ông C, bà N, tôi đồng ý trả lại số tiền tôi đã nhận của ông C, bà N 4.000.000.000đồng. Số tiền ký hai hợp đồng trên là do một mình tôi nhận không liên quan gì đến vợ tôi là bà Nguyễn Thị Cẩm L.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm L đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Do đó, Toà án không thể ghi nhận ý kiến của bà L*

được.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa như sau:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán đúng quy định tại Điều 48, 203 BLTTDS năm 2015 như: Xác định đúng quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và giao hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn.

Thẩm phán vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, HĐXX, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, ông C. Buộc ông M, bà L trả cho bà N, ông C nợ gốc 4.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim N và ông Cao C xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay tài sản".

Đối tượng tranh chấp là QSDĐ toạ lạc tại P, đồng thời bị đơn cũng cư trú tại P nên căn cứ qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Trần Kim N và ông Cao C vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho ông Nguyễn Chí N1. Ông N1 và bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm L có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc ủy quyền của bà bà N, ông C và tiến hành xét xử vắng mặt bà L, ông N1.

[3] Về nội dung:

Ngày 16/4/2021, bà Trần Kim N cùng ông Trịnh Xuân M và bà Nguyễn Thị Cẩm L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 234m^2, ngang 13m x dài 18m, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 113, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng 2.000.000.000đồng.

Ngày 04/5/2021, vợ chồng ông M, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Cao C lô đất A2, diện tích 146,97m^2 và lô đất A3 diện tích 140,54m^2. Hai lô đất

này đều thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 113, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng 3.000.000.000đồng.

Tổng số tiền ông M, bà L đã nhận của bà N và ông C đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông M, bà L không giao giấy chứng nhận QSDĐ cũng không bàn giao đất. Do đó ông C, bà N khởi kiện yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký với ông M, bà L.

Ông M thừa nhận việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông C, bà L nhưng cho rằng 02 hợp đồng chuyển nhượng này chỉ nhằm đảm bảo cho việc vay tiền của ông với vợ chồng bà N, ông C. Do đó không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N, ông C.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà N, ông C và ý kiến của ông M thấy rằng:

Bà N, ông C và ông M thống nhất xác nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 26/4/2021 (Bút lục 03-04) và ngày 04/5/2021 (Bút lục 05-06). Đây là chứng cứ có thật, được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh được quy định tại Điều 92 BLTTDS năm 2015.

Về hình thức: Hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập thành văn bản nhưng không có công chứng hay chứng thực là vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng.

Về nội dung: Tại đơn khởi kiện bà N, ông C yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng quá trình lấy lời khai, hoà giải ông Nguyễn Chí N1 đại diện cho bà N, ông C thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 26/4/2021 và ngày 04/5/2021 chỉ nhằm để bảo đảm cho việc ông M, bà L vay tiền của bà N, ông C. Do đó, thực tế bà ông M, bà L không có bàn giao đất cũng không giao giấy chứng nhận QSDĐ cho bà N, ông C và điều này phù hợp với lời khai của ông M.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày ngày 26/4/2021 và ngày 04/5/2021 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác (vay tiền). Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày ngày 26/4/2021 và ngày 04/5/2021 giữa vợ chồng bà N, ông C với ông M, bà L vô hiệu được quy định tại khoản 1 Điều 124 BLDS năm 2015. Nay ông N1 thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thành huỷ hợp đồng chuyển nhượng được ông M thống nhất nên HĐXX chấp nhận.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác định là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền nên không thể căn cứ Điều 131 BLDS 2015 để giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng.

Xét khoản tiền vay giữa ông M, bà L với bà N, ông C nhận thấy: Tại hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/4/2021 thể hiện giá chuyển nhượng diện tích đất 234m^2 là 2.000.000.000 đồng, hợp đồng ngày 04/5/2021 diện tích đất 146,97m^2 và 140,57m^2 là 3.000.000.000 đồng. Ông N1 thống nhất với lời khai của ông M về tổng số tiền ông M đã vay của bà N, ông C khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Nay ông M đồng ý trả lại số tiền này cho bà N, ông C nhưng trả tuỳ theo khả năng cho đến khi hết nợ. Ý kiến này của ông M không được phía nguyên đơn chấp nhận nên không có cơ sở xem xét.

Xét trách nhiệm liên đới của bà L nhận thấy: Trong 02 hợp đồng chuyển nhượng bà L đều cùng ông M ký tên bên bán và tại thời điểm ký 02 hợp đồng này bà L và ông M vẫn là vợ chồng hợp pháp. Do đó, căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, buộc bà L cùng liên đới trả nợ với ông M.

Do ông M, bà L chưa bàn giao đất cho ông C, bà N nên không phát sinh nghĩa vụ giao trả lại đất của ông C, bà N khi hợp đồng chuyển nhượng bị huỷ bỏ.

[5] Về án phí:

Bà Trần Kim N và ông Cao C được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí.

Ông Trịnh Xuân M và bà Nguyễn Thị Cẩm L phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông C được chấp nhận gồm án phí không có giá ngạch 600.000 đồng và án phí có giá ngạch tính trên số tiền phải trả 4.000.000.000 đồng = 72.000.000 đồng + (2.000.000.000 đồng x 2%) = 112.000.000 đồng. Tổng cộng là 112.600.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 119, 122, 124, 131, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[**1**]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim N, ông Cao C đối với ông Trịnh Xuân M và bà Nguyễn Thị Cẩm L.

[**2**]. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 16/4/2021 ký giữa bà Trần Kim N với ông Trịnh Xuân M, bà Nguyễn Thị Cẩm L và hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/5/2021 ký giữa ông M, bà L với ông Cao C vô hiệu do giả tạo.

Buộc ông Trịnh Xuân M và bà Nguyễn Thị Cẩm L trả cho bà Trần Kim N và ông Cao C 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án

theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[**3**]. Về án phí:

Bà Trần Kim N và ông Cao C không phải chịu án phí nên được hoàn trả 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007707, ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

Ông Trịnh Xuân M và bà Nguyễn Thị Cẩm L phải chịu án tổng cộng là 112.600.000 đồng (Một trăm mười hai triệu, sáu trăm nghìn đồng).

[**4**]. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

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, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Kim Trang

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp. Phú Quốc;
- T.H.A DS Tp . Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.