

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH A
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 06/2024/DS-ST
Ngày: 25 – 01 – 2024
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 HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Thanh

2. Ông Nguyễn Phước Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tuấn Vũ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 về 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: 216/2023/QĐXX-ST ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2023/QĐST-DS ngày 26/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh N

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Đặng Lợi Nghĩa

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Theo hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2021 của Văn phòng C. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Lê Hoàng V

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt

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

Ông Lê Văn H (có mặt), bà Nguyễn Thị H1 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Ông **Phạm Thanh P**, trú tại: **Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**.
(vắng mặt)
Ông **Nguyễn Thái S**, trú tại: **Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**.
(vắng mặt)
Ông **Dương Lâm E**, trú tại: **Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**.
(vắng mặt)
Bà **Nguyễn Thị L**, trú tại: **Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**.
(vắng mặt)
Bà **Nguyễn Ngọc M**, trú tại: **Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**.
(vắng mặt)
Ông **Dương Thanh L1**, trú tại: **Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**.
(vắng mặt)
Ông **Dương Văn T**, trú tại: **Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**.
(vắng mặt)
Ông **Nguyễn Văn S1**, trú tại: **Ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**.
(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Đặng Lợi N1** trình bày:*

Trước đây, vào ngày 08/4/2019 bà **Nguyễn Thanh N** có mua căn nhà và phần đất của ông **Lê Hoàng V** với giá là 500.000.000 đồng, phần đất có diện tích 2.099m² tại thửa số 26, tờ bản đồ số 49, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 276424, số vào sổ CH00189 do **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 24/10/2013, phần đất tọa lạc **ấp X, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang**. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại **Văn phòng C**, số công chứng 1200, quyển số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà **N** đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông **V** và ông **V** đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **N** từ ngày 16/3/2020. Từ lúc thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng đến nay ông **V** không chịu giao đất và căn nhà cho bà **N**. Do đó, bà **N** khởi kiện yêu cầu ông **Lê Hoàng V** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký và buộc ông **V** phải giao căn nhà và đất cho bà **N** sử dụng.

Quá trình điều tra, các đương sự có ý kiến tại biên bản ghi lời khai của Cơ quan cảnh sát điều tra **Công an huyện C** như sau:

Bị đơn ông **Lê Hoàng V** trình bày: Vào khoảng tháng 4/2019, do cần vốn làm ăn nên ông **V** thông qua quen biết có gặp bà **Nguyễn Thanh N** để hỏi vay số tiền là 500.000.000 đồng. Khi vay có thỏa thuận thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **V** đứng tên cho bà **N** trong thời hạn 03 tháng thì sẽ chuộc lại, lãi suất 4%/tháng. Hai bên có đến Văn phòng công chứng **Bùi Thanh N2** để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông **V** có nhận của bà **N** số tiền là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi vay tiền xong ông **V** làm ăn thất bại nên không có khả năng chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay.

Nguyên đơn bà **N** trình bày: Xác định việc chuyển nhượng trước đó giữa bà và ông **V** có thỏa thuận miệng với nhau là sau khi chuyển nhượng phần đất này thì trong thời hạn 01 tháng, chậm nhất là 03 tháng ông **V** sẽ trả lại tiền và bà **N** sẽ chuyển nhượng lại cho ông **V**, bà **N** không có mục đích là mua phần đất trên. Tuy nhiên, do ông **V** không thực hiện đúng như thỏa thuận nên đến ngày 16/3/2020 bà **N** làm hồ sơ chuyển nhượng sang tên cho bà **N** đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với sự việc này bà yêu cầu ông **V** có trách nhiệm trả lại tiền cho bà như thỏa thuận.

Ông **H1** trình bày: Khi bà **N** đến để chuyển nhượng đất bà **N** biết có nhiều người ở trên đất, nhưng bà **N** không có ý kiến. Do con ông làm ăn thua lỗ không có tiền để trả bà **N** một lần nên xin trả dần. Trường hợp nếu sau này phải bán căn nhà ông đang ở hoặc phải phát mãi nhà và đất nêu trên ông cũng đồng ý để có tiền trả cho bà **N**. Đối với những người đang cất nhà trên phần đất mà ông cho **V** đứng tên là họ đã sang nhượng của ông từ trước khi bà **N** làm hợp đồng chuyển nhượng. Trừ những phần đất ông đã bán cho những người này nhưng chưa tách giấy thì phần còn lại với căn nhà của ông bán đi cũng dư tiền để trả cho bà **N**.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông **Lê Hoàng V** không đến Tòa án để làm việc nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông **V**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê Văn H** trình bày: Vào năm 2018, do con của ông là ông **Lê Hoàng V** có nhu cầu cần vốn làm ăn nên vợ chồng ông bà có làm thủ tục tặng cho ông **V** phần quyền sử dụng đất có diện tích 2.099m² tại thửa số 26, tờ bản đồ số 49, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 276424, sổ vào sổ CH00189 do Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh **Hậu Giang** cấp ngày 24/10/2013, phần đất tọa lạc ấp **X**, thị trấn **R**, huyện **C**, tỉnh **Hậu Giang**. Đến năm 2019, ông **V** có làm ăn qua lại với bà **Nguyễn Thanh N**, ông **V** có vay tiền của bà **N** và cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà

N. Do ông bà đã tặng cho ông V phần đất này nên không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề ông V đứng ra giải quyết với bà N.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 không đến Tòa án để làm việc nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà H1.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày tại các Biên bản lấy lời khai cùng ngày 29/6/2021 như sau:

Ông Dương Văn T trình bày: Vào khoảng năm 2015, ông có mua hai phần đất của ông Lê Văn H, khi mua có làm giấy tay. Sau khi mua, ông đã cất nhà trên đất và sinh sống từ đó đến nay không ai tranh chấp. Phần đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà N chuyển nhượng phần đất của ông V ông không biết. Trong vụ án tranh chấp giữa bà N với ông V ông không yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan tới ông. Do đó, đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến tòa án làm việc.

Ông Phạm Thanh P trình: Vào khoảng năm 2015, ông có mua phần đất của ông Lê Văn H cha của ông V với giá 40.000.000đồng. Sau đó bà H2 em của ông H có bán thêm cho ông 4m ngang, 12m dài với giá 20.000.000đồng, khi mua có làm giấy tay. Sau khi mua, ông đã cất nhà trên đất và sinh sống ổn định từ đó đến nay không ai tranh chấp. Phần đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà N chuyển nhượng phần đất của ông V ông không biết. Trong vụ án tranh chấp giữa bà N với ông V ông không yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan tới ông. Do đó, đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến tòa án làm việc.

Ông Nguyễn Thái S trình bày: Vào khoảng ngày 05/6/2016, ông có phần đất và nhà có diện tích là 52,5m² của ông Phạm Minh T1 và bà Ngô Thị Đ. Phần đất này trước đây bà Đ, ông T1 mua của ông Lê Văn H, khi mua có làm giấy tay, không làm thủ tục tách giấy. Ông mua phần đất này với giá là 100.000.000đồng và ở ổn định trên đất từ đó đến nay không ai tranh chấp. Ông cũng không biết ông H đã sang tên phần đất này cho ông V và việc bà N chuyển nhượng phần đất của ông V ông không biết. Trong vụ án tranh chấp giữa bà N với ông V ông không yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan tới ông. Do đó, đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến tòa án làm việc.

Ông Dương Lâm E trình bày: Vào khoảng năm 2010, ông có mua phần đất của ông Lê Văn H với diện tích ngang 3,6m, dài 15 m, giá là 70.000.000đồng, khi mua có làm giấy tay, có trưởng ấp xác nhận, ông có trình Ủy ban thị trấn để đề nghị được cấp sổ hộ khẩu. Sau khi mua, ông đã cất nhà

trên đất và sinh sống từ đó đến nay không ai tranh chấp. Trước đây ông mua nguyên dãy phòng trọ của ông H sau đó mới sửa lại như căn nhà hiện tại. Phần đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có kêu ông H tách giấy cho ông nhưng ông H nói giấy đang thế chấp tại ngân hàng. Việc bà N chuyển nhượng phần đất của ông V ông không biết. Trong vụ án tranh chấp giữa bà N với ông V ông không yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan tới ông. Do đó, đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến tòa án làm việc.

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Vào ngày 07/6/2016, ông Lê Văn H cha của ông Lê Hoàng V có bán cho bà phần đất với diện tích ngang 9,2m, dài 12m, giá là 72.000.000đồng, khi mua có làm giấy tay, bán nhà đất có ông Phạm thanh P1 và ông Lê quang H3 làm chứng. Sau khi mua khoảng 01 năm, bà đã cất nhà trên đất và sinh sống từ đó đến nay không ai tranh chấp. Phần đất này bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có kêu ông H tách giấy cho ông nhưng ông H nói giấy đang thế chấp tại ngân hàng. Việc bà N chuyển nhượng phần đất của ông V ông không biết. Trong vụ án tranh chấp giữa bà N với ông V ông không yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan tới ông. Do đó, đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến tòa án làm việc.

Bà Nguyễn Ngọc M trình bày: Vào khoảng năm 2016 - 2017, bà Lê Thị H4 là em của ông Lê Văn H (cha của ông Lê Hoàng V) có bán cho bà phần đất ngang 7m, dài 12m, giá là 80.000.000đồng, khi mua có làm giấy tay. Sau khi mua, bà đã cất nhà trên đất và sinh sống từ đó đến nay không ai tranh chấp. Phần đất này bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có kêu ông H tách giấy cho ông nhưng ông H nói giấy đang thế chấp tại ngân hàng. Việc bà N chuyển nhượng phần đất của ông V ông không biết. Trong vụ án tranh chấp giữa bà N với ông V ông không yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan tới ông. Do đó, đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến tòa án làm việc.

Ông Dương Thanh L1 trình bày: Vào ngày 02/6/2012, ông có mua phần đất của ông Lê Văn H với diện tích ngang 5m, dài 14m. Sau đó ông mua thêm 3m ngang, dài 14m, giá mua tổng cộng là 48.000.000đồng, khi mua có làm giấy tay⁶. Sau khi mua, ông đã cất nhà trên đất và sinh sống từ đó đến nay không ai tranh chấp. Phần đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có kêu ông H tách giấy cho ông nhưng ông H nói giấy đang thế chấp tại ngân hàng. Việc bà N chuyển nhượng phần đất của ông V ông không biết. Trong vụ án tranh chấp giữa bà N với ông V ông không yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan tới ông. Do đó, đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến tòa án làm việc.

Ông Nguyễn Văn S1 trình bày: Vào khoảng năm 2016, ông có mua phần đất của ông Lê Văn H với diện tích ngang 5m, dài 12m, với số tiền 40.000.000đồng, khi mua có làm giấy tay, có trưởng ấp xác nhận. Sau khi mua, ông đã cất nhà trên đất và sinh sống từ đó đến nay không ai tranh chấp. Phần đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì không đủ điều kiện tách thửa, nhưng giữa ông với ông H với ông có làm giấy tờ mua bán nhà nên không làm thủ tục chuyển nhượng cho đến nay. Việc bà N chuyển nhượng phần đất của ông V ông không biết. Trong vụ án tranh chấp giữa bà N với ông V ông không yêu cầu giải quyết vấn đề liên quan tới ông. Do đó, đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến tòa án làm việc.

Tại phiên tòa bà N xác định thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông V trong thời hạn 03 tháng do ông V nói không có vốn làm ăn, số tiền chuyển nhượng là 500.000.000đồng, lãi suất mỗi tháng là 4%. Hết thời hạn 03 tháng ông V không trả tiền cho bà nên bà đã làm thủ tục điều chỉnh tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông V sang tên bà. Nay bà yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông V và đề nghị ông V phải giao phần đất cho bà. Đối với những người đã cất nhà ở trên đất bà N sẽ thương lượng và không yêu cầu họ phải di dời, để cho họ ở luôn.

Ông N1 đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N với ông V đã đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, bà N và ông V đã thỏa thuận chuyển nhượng đất trong vòng 3 tháng để cho ông V có vốn làm ăn, sau 3 tháng ông V được quyền chuộc lại đất. Tuy nhiên, ông V đã không có tiền hoàn trả vốn cho bà N như thỏa thuận nên bà N mới làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Ông V bà N thỏa thuận chuyển nhượng đất là hoàn toàn tự nguyện, không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ. Do đó, căn cứ Điều 124 của Bộ luật dân sự hợp đồng này không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nên nó không bị vô hiệu do giả tạo. Nay bà N yêu cầu ông V giao đất là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật; nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông V phải có nghĩa vụ trả cho

nguyên đơn số tiền 1.000.000.000đồng như đã thỏa thuận; buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà **Nguyễn Thanh N** khởi kiện yêu cầu ông **Lê Hoàng V** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết. Trong quá trình giải quyết vụ án xét thấy các bên còn có quan hệ tranh chấp về việc vay tài sản nên xác đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã chuyển hồ sơ vụ án đến Cơ quan cảnh sát điều tra **Công an huyện C** theo yêu cầu của nguyên đơn để xem xét hành vi của ông **V** có dấu hiệu tội phạm hay không. Đến ngày 08/6/2023, Cơ quan cảnh sát điều tra **Công an huyện C** có văn bản trả lời về việc hành vi của ông **V** không có dấu hiệu tội phạm. Do đó, Tòa án tiếp tục đưa vụ án ra giải quyết theo quy định pháp luật.

[2.2] Đối với những người đã cất nhà và sử dụng phần đất mà các bên đang tranh chấp được xác định trong quá trình tố tụng tại Tòa án cũng như quá trình điều tra gồm: ông **Nguyễn Văn S1**, ông **Phạm Thanh P**, bà **Nguyễn Ngọc M**, ông **Dương Thanh L1**, ông **Dương Lâm E**, ông **Nguyễn Thái S**, bà **Nguyễn Thị L**, ông **Dương Văn T** đều không yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất có liên quan đến việc bà **N** và ông **V** đang tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử tách ra chưa giải quyết. Sau này giữa các đương sự trên có phát sinh tranh chấp với ông **H** và ông **V** sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

[2.3] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt ông **Lê Hoàng V**, bà **Nguyễn Thị H1** mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Đối với ông **Nguyễn Văn S1**, ông **Phạm Thanh P**, bà **Nguyễn Ngọc M**, ông **Dương Thanh L1**, ông **Dương Lâm E**, ông **Nguyễn Thái S**, bà **Nguyễn Thị L**, ông **Dương Văn T** vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét

xử vắng mặt đối với ông V, bà H1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét về hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 giữa bà Nguyễn Thanh N và ông Lê Hoàng V được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1200, quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.099m² tại thửa số 26, tờ bản đồ số 49, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 276424, số vào sổ CH00189 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 24/10/2013 là đúng hình thức, thủ tục theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, ông V cho rằng việc ông ký hợp đồng chuyển nhượng với bà N chỉ đảm bảo cho hợp đồng vay số tiền 500.000.000 đồng giữa ông và bà N. Mặc dù ông V không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho việc giữa hai bên có xác lập hợp đồng vay nhưng bà N thừa nhận có đến gặp ông V để cho vay số tiền là 500.000.000 đồng và trước đó giữa bà và ông V có thỏa thuận miệng với nhau là sau khi chuyển nhượng phần đất này xong chậm nhất 03 tháng sau ông V sẽ mua lại và trả tiền cho bà N. Bà N xác định thực tế không có mục đích mua phần đất này. Qua lời khai của các bên, có thể xác định được việc bà N và ông V lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền. Bà N đã xác nhận hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất trong vòng 03 tháng đã đủ cơ sở chứng minh việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông V là hợp đồng giả cách.

Tại phiên tòa, bà N và ông N1 đều xác định mục đích chuyển nhượng đất là cho ông V sử dụng vốn trong vòng 3 tháng sẽ chuyển nhượng trả lại đất cho ông V, lãi suất mỗi tháng là 4%. Việc chuyển nhượng đất là để đảm bảo thời hạn trả tiền chứ không phải mục đích chuyển nhượng để bà N sử dụng đất. Như vậy đã đủ cơ sở để xác định bà N và ông V thực chất không có nhu cầu chuyển nhượng đất như thỏa thuận trong hợp đồng.

Mặt khác, từ khi ký chuyển nhượng đến nay giữa hai bên vẫn chưa thực hiện việc giao nhận đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ ghi nhận giao dịch đối với quyền sử dụng đất, không thể hiện nội dung đối với tài sản trên đất, nhưng thực tế trên đất trước đó đã tồn tại nhiều căn nhà của nhiều người khác nhau đang sử dụng. Bà N cho rằng khi chuyển nhượng ông V có nói trên đất có cất nhà trọ cho nhiều người thuê nên bà tin tưởng ông V không làm rõ vấn đề này. Qua xác minh cho thấy, trên phần đất chuyển nhượng có xây

dựng nhiều căn nhà kiên cố, những người này xác nhận trước đây đã mua đất từ ông H1 và sử dụng cho đến nay. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng bà N không cung cấp được thỏa thuận nào khác đối với tài sản trên đất. Việc các bên không có thỏa thuận về tài sản trên đất khi chuyển nhượng thì quyền sử dụng đất sẽ không được chuyển giao một cách bình thường và đầy đủ.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích che đậy cho hợp đồng vay tài sản. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[3.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Do hai bên thống nhất việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích vay vốn làm ăn và đảm bảo cho việc trả nợ vay, có thỏa thuận lãi suất, nên việc ký kết hợp đồng này là che đậy cho hợp đồng vay tài sản nên xác định nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[3.3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự các bên phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, do phía bà N chưa nhận đất mà chỉ điều chỉnh tên từ ông V sang tên bà trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N không phải thực hiện nghĩa vụ giao trả đất cho ông V. Phía bà N đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, đã điều chỉnh sang tên nên bà N phải có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 276424, sổ vào sổ CH00189 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 24/10/2013 cho ông Lê Hoàng V. Ông V có nghĩa vụ trả lại cho bà N số tiền chuyển nhượng đất theo hợp đồng là 500.000.000đồng. Tuy nhiên, tại Biên bản ghi nhận việc thỏa thuận dân sự tại Công an huyện C A ngày 09/6/2022, ông Lê Hoàng V đồng ý sẽ hoàn lại tiền cho bà N là 1.000.000.000đồng để nhận lại đất về, bà N cũng thống nhất với thỏa thuận của ông V. Việc thỏa thuận này là có lợi cho bà N và cũng đảm bảo quyền lợi nghĩa vụ hợp pháp của các bên đương sự, tương đương phần lãi theo quy định. Việc thỏa thuận này là ý chí tự nguyện của các bên, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với pháp luật do phía ông V và bà N thỏa thuận vay có lãi, nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thỏa thuận này của các bên.

[3.4] Tại phiên tòa, ông Lê Văn H (cha của bị đơn) đồng ý nếu sau này phải phát mãi phần đất có căn nhà của ông cất trên phần đất do ông V đứng tên, ông cũng đồng ý tự nguyện giao nhà và đất để phát mãi cho bà N thu hồi phần tiền mà ông V phải có nghĩa vụ trả cho bà N.

[3.5] Về phần thiệt hại thực tế không phát sinh, các bên cũng không ai yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về hiệu lực của hợp đồng vay tài sản: Căn cứ Điều 124 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng đất nhằm che đậy cho hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu, hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Với nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay đã được xử lý tại mục [3.3] của bản án, buộc ông **V** có nghĩa vụ trả lại cho bà **N** cả phần gốc và lãi là 1.000.000.000đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Buộc nguyên đơn phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.000.000 đồng (nguyên đơn đã nộp xong). Nguyên đơn được nhận lại 4.000.000đồng tiền tạm ứng thẩm định còn dư.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu trả số tiền phải thực hiện nghĩa vụ là 1.000.000.000 đồng. Do đó, bị đơn phải chịu số tiền án phí là 42.000.000đồng; nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các Điều 117, 118, 119, 124, 131 Điều 463, Điều 466, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thanh N** đối với bị đơn ông **Lê Hoàng V**.

2. Buộc ông **Lê Hoàng V** phải trả cho bà **Nguyễn Thanh N** số tiền theo thỏa thuận là 1000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày bà **Nguyễn Thanh N** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông **Lê Hoàng V** chậm trả số tiền 1.000.000.000đồng (một trăm triệu đồng) nêu trên thì hàng tháng nếu ông **Lê Hoàng V** còn phải trả cho bà **Nguyễn Thanh N** số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất

được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2019 giữa bà **Nguyễn Thanh N** và ông **Lê Hoàng V** được công chứng tại **Văn phòng C**, số công chứng 1200, quyền số 03/2019 TP/CC-SCC/HĐGD đối với quyền sử dụng đất có diện tích 2.099m² tại thửa số 26, tờ bản đồ số 49, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 276424, sổ vào sổ CH00189 do **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 24/10/2013.

4. Bà **Nguyễn Thanh N** phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 276424, sổ vào sổ CH00189 do **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 24/10/2013 cho ông **Lê Hoàng V** để ông **V** làm thủ tục điều chỉnh sang tên quyền sử dụng đất cho mình.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Lê Hoàng V** phải chịu số tiền 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng); Bà **Nguyễn Thanh N** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà **N** đã đóng theo biên lai thu số 0007548 ngày 12 tháng 4 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án huyện Châu Thành A thành án phí dân sự sơ thẩm.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn và ông **Lê Văn H** có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và bà **Nguyễn Thị H1** có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

7. 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, 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Mạc Thị Chiên

Nguyễn Phước Trung - Trần Văn Thanh