

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỐT NỐT
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 69/2024/DS-ST

Ngày: 12-9-2024

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 QUẬN THỐT NỐT, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Khúc Thị Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Tăng Tài Thủ

Ông Lê Hồng Vũ

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân
quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ
tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Ngọc Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành
phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số
06/2024/TLST- DS ngày 02 tháng 01 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: 768/2024/QĐXX-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn
phiên tòa số: 825/QĐST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975, *có mặt*

Địa chỉ: 2 khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:

1. Ông Trần Văn Ú, sinh năm 1976, *có mặt*

2. Bà Trần Thị Mộng T1, sinh năm 1973, *vắng mặt lần 2 không lý do*

Cùng địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Quang V, sinh năm 1965, *vắng mặt lần 2 không lý do*

Địa chỉ: 8/9/14 T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H (trước đây là Văn phòng C), thành
phố Cần Thơ, *đề nghị vắng mặt*.

Địa chỉ: QL I khu vực H, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 19/01/2018 ông Trần Văn Ú bà Trần Thị Mộng T1 có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Lê Quang V về việc chuyển nhượng thửa đất 1518, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ và căn nhà trên đất cho ông V có công chứng chứng thực theo quy định. Với số tiền bao nhiêu thì không rõ nhưng biết ông V đã giao đủ tiền cho ông Ú. Ông V cũng cho ông Ú bà T1 thuê lại đất và nhà. Ngoài ra, hai bên có thoả thuận nếu ông Ú có điều kiện mua lại ông V cũng đồng ý cho mua lại tài sản trên. Sở dĩ ông biết là do từng đi lấy tiền thuê nhà của ông Ú dùm cho ông V.

Sau đó, ông Ú có xin mua lại phần đất và nhà trên ông V đồng ý bán lại, nhưng ông Ú bà T1 nợ tiền vay, tiền thuê nhà của ông V với số tiền 310.000.000đ không có điều kiện trả nên ông Ú có kêu ông bán phần đất và nhà thửa 1518 đã bán cho ông V với giá 400.000.000đ ông đồng ý nhận chuyển nhượng tài sản trên.

Ngày 04/8/2022 ông với ông Ú bà T1 có làm thoả thuận chuyển nhượng nhà đất với nội dung ông Ú bà T1 nợ tiền của ông V 310.000.000đ đồng ý chuyển nhượng đất và nhà cho ông giá 400.000.000đ, ông Ú bà T1 sẽ gửi cho ông V 310.000.000đ sau khi trừ chi phí thuê còn dư số tiền thì trả cho ông Ú bà T1 và ông cho ông Ú bà T1 thuê lại nhà giá 5.000.000đ. Ngoài ra, còn thoả thuận nếu bị đơn thanh toán tiền thuê đúng như thoả thuận trên thì cho bị đơn ưu tiên mua lại tài sản trên trả dần theo khả năng và đồng ý tính lãi cho ông Ú 1.2%/tháng đối với từng lần ông Ú trả tiền cho đến khi trả hết số tiền 400.000.000đ. Việc tính lãi cho ông Ú vì thấy bị đơn hoàn cảnh khó khăn nên muốn giúp đỡ để được nhận lại tài sản. Giữa ông với bị đơn và với ông V không có mối quan hệ thân tộc chỉ quen biết nhau.

Ngày 11/8/2022 ông Ú bà T1 với ông V có làm văn bản thoả thuận huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại văn phòng C, thành phố Cần Thơ và cùng ngày 11/8/2022 ông với ông Ú và bà T1 có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 1518, tờ bản đồ số 10 đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ và căn nhà trên đất với số tiền 400.000.000đ bằng giấy tay do nguyên đơn tự làm và sau đó có đọc lại cho bị đơn nghe và cùng ngày hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên, được công chứng chứng thực tại văn phòng C, thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng 400.000.000đ, trong hợp đồng không ghi có chuyển nhượng căn nhà là do nhà bị đơn chưa hợp thức hoá nên văn phòng công chứng không đưa vào để chứng thực.

Sau khi hai bên làm thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xong thì ông giao cho ông Ú bà T1 400.000.000đ tại văn phòng C và ông Ú bà T1 giao cho ông V 310.000.000đ cùng lúc với sự chứng kiến của ông.

Do đã chuyển nhượng đất và nhà xong không có chỗ ở nên cũng trong ngày 11/8/2022 có làm hợp đồng cho thuê đất và nhà để cho ông Ú và bà T1 thuê lại phần nhà đất đã chuyển nhượng cho ông, giá thuê mỗi tháng là: 5.000.000đ. Thời

hạn 03 tháng kể từ ngày 11/08/2022 đến 11/11/2022. Tổng giá trị hợp đồng là: 15.000.000đ hai bên thoả thuận đóng tiền thuê hàng tháng. Tuy nhiên, đến 11/9/2022 bị đơn không giao tiền thuê nên có yêu cầu bị đơn chấm dứt hợp đồng thuê nhưng bị đơn vẫn không giao đất và nhà cho đến ngày 11/11/2022 ông thông báo cho ông Ú chấm dứt hợp đồng thuê vì đã hết thời hạn nhưng bị đơn cũng không trả tiền thuê và không giao đất và nhà, cho đến nay đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bị đơn, nguyên đơn vẫn chưa được bị đơn giao đất, nhà nguyên nhân do gia đình bị đơn không thống nhất. Bản chính giấy chứng nhận QSD đất hiện do nguyên đơn đang giữ.

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn với bị đơn, yêu cầu công nhận cho nguyên đơn QSD đất diện tích theo đo đạc thực tế 253.4m² (246.8m² ODT + 6.6m² CLN) và 01 căn nhà gắn liền trên đất. Đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đất ngày 11/8/2022, bị đơn phải trả số tiền thuê nhà tính từ 11/8/2022 đến ngày 11/6/2024 với số tiền 110.000.000đ.

Ngày 08/7/2024 nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn với bị đơn Ú và T1 theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 có công chứng chứng thực. Yêu cầu ông Ú và T1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000đ từ việc chuyển nhượng. Đối với hợp đồng thuê đất và nhà ngày 11/8/2022 bằng giấy tay đến nay cũng hết hạn thuê và số tiền thuê nhà cũng không yêu cầu giải quyết nữa đề nghị rút lại yêu cầu này.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 bằng giấy tay và hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng nhà đất ngày 04/8/2022 bằng giấy tay thì các hợp đồng này đã được hợp thức hoá bằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 có công chứng chứng thực nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra, nguyên đơn xác định ông Ú có vay của ông số tiền 150.000.000đ có làm giấy biên nhận ngày 18/10/2021 nhưng giữa ông với ông Ú đã thanh toán xong năm 2022. Ngoài ra trước đó ông Ú cũng có nhiều lần vay tiền của ông nhưng không nhớ bao nhiêu hiện nay cũng không còn giữ giấy tờ gì nữa vì ông Ú không còn nợ nên đã bỏ hết. Các giấy nộp tiền của ngân hàng V1 chuyển qua tài khoản ngân hàng cho nguyên đơn là ông Ú chuyển tiền trả tiền lãi vay cho ông và với ông V là tiền vay và thuê nhà đất. Sau đó ông rút ra để đưa lại cho ông V phần ông Ú trả cho ông V nhưng lâu quá không nhớ số tiền của ông V là bao nhiêu.

Bị đơn ông Trần Văn Ú quá trình giải quyết trình bày:

Vào thời gian nào không nhớ, bị đơn có vay tiền của ông T nhiều lần tổng cộng với số tiền 220.000.000đ. Hai bên có làm giấy vay tiền nhưng đều do ông T giữ, ông không giữ. Có thoả thuận lãi suất 4%/tháng. Hàng tháng đều có đóng tiền lãi cho ông T thông qua chuyển khoản ngân hàng. Tổng cộng tiền đóng lãi được 90.521.000đ.

Để làm tin với nhau thì hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 đối với thửa đất 1518, diện tích 246.8m² ODT, đất tọa lạc tại khu

vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Về thực tế ông không chuyển nhượng đất cho ông T chỉ là hình thức che giấu cho hợp đồng vay giữa ông với ông T.

Biên nhận tiền ngày 11/8/2022 ông với vợ là Trần Thị Mộng T1 có ký tên vào biên nhận, nhưng thực tế ông T không có giao tiền cho ông, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh cho việc hợp đồng chuyển nhượng che giấu cho hợp đồng vay tiền và việc ông T không giao tiền 400.000.000đ. Tất cả chỉ là thỏa thuận bằng lời nói. Giá chuyển nhượng đất 400.000.000đ là do ông T đề xuất. Vì ông T nói nếu đề giá thấp quá thì không đúng với giá chuyển nhượng thực tế. Ngoài ra, ông T cũng có nói số tiền 400.000.000đ ông T sẽ trừ vào tiền ông nợ, nếu còn dư ra thì ông T sẽ giao cho ông nhưng thực tế ông T không có giao cho ông số tiền nào. Vì hai bên không làm xong thủ tục chuyển nhượng. Lý do, nếu đồng ý thì ông sẽ bị mất đất.

Biên nhận tiền ngày 11/8/2022 ông không có nghe ông T đọc lại, nhưng dòng chữ trên biên nhận “*chúng tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và nhà bên mua không ép buộc*” do vợ ông là T1 viết. Ông không biết chữ, chỉ duy nhất ký được tên và viết tên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng để che giấu cho hợp đồng vay thì giữa ông và ông T biết, không nói cho văn phòng công chứng biết và cũng không ai biết việc này. Bản chính giấy chứng nhận QSD đất hiện do ông T đang giữ. Thửa đất tranh chấp hiện nay ông vẫn còn đang ở trên đất chung với vợ là bà T1.

Hợp đồng thuê đất và nhà ngày 11/8/2022 ông và bà T1 có ký tên. Tuy nhiên, thực tế không có thuê nhà hay đất gì hết. Vì đất và nhà vẫn là của bị đơn. Lý do ký hợp đồng này là lúc đầu dự định nếu chuyển nhượng luôn cho ông T thì sẽ thuê lại để ở nhưng sau đó không có chuyển nhượng như đã trình bày trên. Nên đối với việc ông T không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê và không yêu cầu bị đơn trả tiền thuê bị đơn không ý kiến.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 có công chứng chứng thực, nhưng đối với yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 400.000.000đ tiền chuyển nhượng đất thì bị đơn không đồng ý vì không có nhận nhưng không chứng cứ chứng minh. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 220.000.000đ. Bởi vì trước đây, bị đơn có vay tiền của ông V 70.000.000đ nhưng sau đó ông T cho bị đơn vay 70.000.000đ trả cho ông V nên không còn nợ ông V nữa. Sau đó, bị đơn có vay thêm của ông T nên tổng cộng nợ gốc lên tới 150.000.000đ, có làm thỏa thuận lãi suất 4%/tháng vào năm 2021 có làm biên nhận vay tiền nhưng không cung cấp được cho Tòa án bản chính vì ông T chỉ giao bản photo. Các giấy nộp tiền qua ngân hàng V1 đều để trả tiền lãi hàng tháng, trong đó các lần nộp tiền có sự chênh lệch nhau là do tiền gốc cùng với lãi nhập lại thành gốc mới nên hiện nay bị đơn xác định còn nợ ông T 220.000.000đ.

Đối với số tiền lãi đã đóng cho ông T tổng cộng được 90.521.000đ nhưng không yêu cầu giải quyết đối với số tiền này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H (trước đây là Văn phòng C), thành phố Cần Thơ trình bày tại văn bản ngày 17/6/2024:

Sau khi tiếp nhận đủ thông tin và thực hiện đúng trình tự thủ tục theo qui định của pháp luật. Công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của những người tham gia giao dịch, nên vào ngày 11/8/2022 Văn phòng C (nay là Văn phòng C) có thụ lý và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng (bên A) là ông Trần Văn Ú và vợ là Trần Thị Mộng T1 với bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Nguyễn Văn T. Số công chứng: 1659; quyền số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐCN.

Việc công chứng trường hợp trên công chứng viên xác định các bên tham gia giao dịch và yêu cầu công chứng hợp đồng nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thông tin cá nhân mà bên A và bên B đã cung cấp đầy đủ. Tại văn phòng công chứng, các bên đã tự nguyện giao kết Hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của Văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên giao kết đã tự đọc lại toàn bộ Hợp đồng đã hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung, đã ký và điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Thực hiện đúng theo qui định của Bộ Luật dân sự, và qui định của Luật Đất Đai, đồng thời, tuân thủ đúng việc thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch, bản dịch quy định cụ thể của Luật Công Chứng năm 2014. Nội dung của hợp đồng không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Vì vậy, công chứng viên xác định hợp đồng công chứng nêu trên là đúng quy định pháp luật. Do vậy, không có cơ sở để cho rằng hợp đồng nêu trên là vô hiệu. Đề nghị vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử tại Tòa án.

Phản các đương sự trình bày tại phiên tòa

Nguyên đơn: giữ nguyên lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn với bị đơn Ú và T1 theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 có công chứng tại văn phòng C. Quá trình giải quyết nguyên đơn có yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000đ từ việc chuyển nhượng QSD đất nhưng do hoàn cảnh bị đơn khó khăn nên yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả 350.000.000đ. Đối với hợp đồng thuê đất và nhà ngày 11/8/2022 bằng giấy tay không yêu cầu giải quyết đề nghị rút lại yêu cầu này.

Bản chính giấy chứng nhận QSD đất số CH02642 do ông Trần Văn Ú đứng tên tại thửa 1518 hiện nguyên đơn đang quản lý và không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ cá nhân tổ chức nào. Đối với chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu.

Bị đơn Trần Văn Ú: bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với nguyên đơn, nhưng không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000đ, chỉ đồng ý trả 220.000.000đ. Do bị đơn không nhận 400.000.000đ như nguyên đơn trình bày nhưng bị đơn không chứng

cứ chứng minh. Dòng chữ trên biên nhận tiền “*chúng tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và nhà bên mua không ép buộc*” do vợ là Trần Thị Mộng T1 viết.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 được công chứng tại văn phòng C, thành phố Cần Thơ.

Buộc bị đơn ông Trần Văn Ú và bà Trần Thị Mộng T1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T số tiền 350.000.000đ.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Trần Văn Ú và bà Trần Thị Mộng T1 bản chính giấy chứng nhận QSD đất số CH02642 do ông Trần Văn Ú đứng tên tại thửa 1518.

Về án phí: đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng vay tài sản*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự để tham gia hòa giải, nhưng các đương sự không thoả thuận được, do đó phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, bị đơn bà T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đề nghị xét xử vắng mặt có người vắng mặt lần thứ hai không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa nguyên đơn với bị đơn theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 có công chứng tại văn phòng C. Về số tiền chuyển nhượng trước đây nguyên đơn yêu cầu phải trả 400.000.000đ nhưng tại phiên tòa chỉ yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000đ. Rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thuê đất và nhà ngày 11/8/2022 bằng giấy tay.

Bị đơn phản tố đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 220.000.000đ.

Việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thuê đất và nhà ngày 11/8/2022 bằng giấy tay, được Hội đồng xét xử đình chỉ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng ngày 11/8/2022 giữa bị đơn ông Trần Văn Ú bà Trần Thị Mộng T1 với nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có làm hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất (căn nhà) cho nguyên đơn bằng giấy tay với giá 400.000.000đ tại thửa đất 1518, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận QSD đất số CH02642 do ông Trần Văn Ú đứng tên, sau đó được hợp thức hoá bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/8/2022 được công chứng tại Văn phòng C, nguyên đơn chưa được nhận đất sử dụng nhưng đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bị đơn. Do gia đình bị đơn không thoả thuận được, nên nguyên đơn đề nghị vô hiệu hợp đồng. Còn về phía bị đơn cho rằng việc làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 chỉ nhằm che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn với bị đơn, về thực tế không có việc chuyển nhượng QSD đất như nguyên đơn trình bày. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 bị đơn đồng ý, nhưng không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000đ mà chỉ đồng ý trả 220.000.000đ do chỉ nợ tiền vay của nguyên đơn 220.000.000đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng chỉ không thống nhất có sự việc chuyển nhượng QSD đất hay che giấu cho một giao dịch dân sự khác hay không. Vấn đề này thấy rằng, quá trình giải quyết tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2024 (BL số 133) và tại phiên tòa nguyên đơn cũng thừa nhận, nguyên đơn có thoả thuận chuyển nhượng nhà đất và cho bị đơn thuê lại, nếu bị đơn thanh toán tiền thuê đúng như thoả thuận nguyên đơn cho bị đơn ưu tiên mua lại tài sản (đất và nhà) cho trả dần theo khả năng và đồng ý tính lãi cho bị đơn 1.2%/tháng đối với từng lần bị đơn trả tiền cho nguyên đơn cho đến khi trả hết số tiền cho nguyên đơn. Thấy rằng, nếu có sự việc chuyển nhượng QSD đất là sự thật thì mục đích của người nhận chuyển nhượng QSD đất là được nhận đất và được sang tên chủ quyền theo quy định, ngược lại nguyên đơn cho bị đơn mua lại tài sản và còn trả lãi cho bị đơn trong từng lần bị đơn trả tiền, trong khi nguyên đơn xác định giữa nguyên đơn với bị đơn không có mối quan hệ thân tộc. Do đó, có căn cứ tin rằng bị đơn và nguyên đơn cùng với mục đích vay tiền và hai bên thiết lập bằng hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Nên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/8/2022 vô hiệu do giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản. Về thực tế đất và tài sản gắn liền với đất bị đơn vẫn đang quản lý, nguyên đơn chỉ giữ bản chính giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực nên giao dịch thực tế vay tiền giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực theo quy định Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Đối với số tiền bị đơn phải trả: phía bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 220.000.000đ không đồng ý trả 350.000.000đ. Chứng minh cho lời trình bày của bị đơn bằng giấy biên nhận vay tiền ngày 18/10/2021 (photo) và các lần chuyển tiền trả thông qua chuyển khoản ngân hàng V1, nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận và cho rằng trước đây, có cho bị đơn vay tiền nhưng đã trả xong không còn liên quan và yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn 350.000.000đ.

Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa bị đơn thừa nhận có ký tên vào biên nhận tiền số tiền 400.000.000đ và xác định dòng chữ viết “*chúng tôi đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và nhà bên mua không ép buộc*” là do bà T1 vợ bị đơn viết. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 400.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả 350.000.000đ. Vì vậy, bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ: nguyên đơn tự nguyện chịu theo quy định.

[5] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 254, 262, 264, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Điều 117, 124, 131, 357, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 188 Luật đất đai 2013.

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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Ú và bà Trần Thị Mộng T1.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn Ú bà Trần Thị Mộng T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn T được công chứng tại văn phòng C, thành phố Cần Thơ ngày 11/8/2022.

Buộc bị đơn ông Trần Văn Ú bà Trần Thị Mộng T1 có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000đ (*ba trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm giao trả cho bị đơn ông Trần Văn Ú bà Trần Thị Mộng T1 bản chính giấy chứng nhận QSD đất số CH02642 do ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 25/02/2014 cho ông Trần Văn Ú đứng tên thửa đất số 1518.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án thành lập ngày 05/4/2024 và bản trích đo địa chính số 51/VPĐKĐĐ ngày 25/4/2024 có xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C ngày 10/5/2024 để xác định diện tích, kích thước phần đất tranh chấp.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng thuê đất và nhà ngày 11/8/2022 bằng giấy tay do nguyên đơn rút yêu cầu.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 1.925.000đ (*một triệu, chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005099 ngày 19/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Trần Văn Ú bà Trần Thị Mộng T1 phải nộp 17.800.000đ (*mười bảy triệu tám trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005137 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Như vậy, số tiền bị đơn ông Trần Văn Ú bà Trần Thị Mộng T1 phải nộp là 17.500.000đ (*mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá và lệ phí bản vẽ địa chính: Hội đồng chi các khoản hết 5.500.000đ (*năm triệu năm trăm nghìn đồng*), nguyên đơn tự nguyện chịu, công nhận đã nộp và chi xong.

Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKS quận Thốt Nốt;
- Chi cục THA dân sự quận Thốt Nốt;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Khúc Thị Hồng

