TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2023/DS-ST
Ngày: 05-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Hồng Thảo Nguyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Trần Phúc

Ông Văn Thành Theo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vương Lệ Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 350/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2023/QĐXXST- DS, ngày 19 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1950; nơi cư trú: Số 282, đường Trần P, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 76, , khu phố 1, phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 17-10-2022); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Bà Võ Thị Ngọc P, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 4, ấp Thanh S, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 03-8-2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Ngày 05/10/2020 giữa ông T và ông Hoàng Văn Thao, bà Nguyễn Thị Kim Thúy có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông T2, bà T chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 199,4 m^2 đất tại khu phố H, phường N, thành phố T với giá 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm nghìn) đồng, ông T đã giao đủ tiền cho ông T2 bà T xong; trong hợp đồng ngày 05/10/2020 ghi giá 500.000.000 đồng mục đích để giảm thuế. Sau đó ông T được biết đất thuộc quy hoạch không lên thổ cư được và không được phép xây dựng nên ông T chuyển nhượng lại phần đất này cho bà P, do đó giữa ông T và bà P làm hợp đồng vay tiền để ông T chuyển nhượng đất cho bà P (thực chất số tiền 2.200.000.000 đồng này là tiền bà P nhận chuyển nhượng đất của ông). Bà P đã trả được 200.000.000 đồng ngày 27/10/2021; còn lại số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng bà P không trả cho đến nay. Trong số tiền này bà P đã trả được cho ông T tiền lãi của 04 tháng, với lãi suất 1%/tháng, từ tháng 27/10/2020 đến 27/02/2021 được số tiền 88.000.000 (tám mươi tám) triệu đồng.

Nay ông T yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng vay tiền ngày 27-10-2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Ngọc P vì thực chất không có việc vay mượn; đối với giấy mua đất ngày 27-10-2020 đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu vì ông T chuyển nhượng cho bà P khi đó chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà P đã chuyển nhượng ngược lại cho ông T2 bà T với giá 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. Nên nay ông T khởi kiện yêu cầu bà P trả lại cho ông số tiền mua đất là 2.000.000.000 (hai tỷ) và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bà P trả lại tiền lãi của việc chậm trả số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng với lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 01-3-2021 cho đến khi Toà án xét xử sơ thẩm.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 3 năm 2023 của bà Võ Thị Ngọc P trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông T về hợp đồng vay tiền và giấy tay mua đất. Vào ngày 27/10/2020 giữa bà và ông T có làm giấy tay mua bán phần đất diện tích 199,4 m^2 đất tại khu phố H, phường N, thành phố T với giá 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm nghìn) đồng. Sau khi làm giấy tay mua bán đất bà đã chuyển nhượng lại cho ông T2, bà T với giá 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. Để đảm bảo cho việc trả số tiền 2.200.000.000 (hai tỷ hai trăm nghìn) đồng, giữa bà và ông T có làm hợp đồng vay số tiền 2.200.000.000đồng số công chứng 891, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Dương Kim Hà; bà thừa nhận đã trả lại cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, còn nợ lại ông T số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, số tiền này bà chưa trả cho đến nay.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vay tiền và giấy tay mua bán đất ngày 27/10/2020 vô hiệu, bà cũng thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hai hợp đồng này. Bà thống nhất còn nợ lại ông T 2.000.000.000 đồng và đồng ý trả lãi từ ngày 01/3/2021 cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm với lãi suất 1%/tháng của số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Tuy nhiên, bà xin ông T giảm lãi cho bà vì bà đang bị tạm giam và phải nuôi con nhỏ.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 116, 124, 129, 463, 500, 503 Bộ luật Dân sự; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Ngọc P. Buộc bà Võ Thị Ngọc P trả lại cho ông T số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và tiền lãi từ ngày 01/3/2021 cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm với lãi suất 0,83%/tháng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Ngọc P có nơi cư trú tại ấp Thanh S, xã Thanh Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh trả lại số tiền theo hợp đồng vay tài sản là 2.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật; đồng thời yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản; theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với hợp đồng vay tiền ngày 27-10-2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Ngọc P số công chứng 891, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng D và giấy tay mua đất đề ngày 27-10-2020: Các đương sự đều thừa nhận việc vay tiền là giả tạo để che giấu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27-10-2020 và cùng có yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng trên. Thấy rằng, hợp đồng vay tiền giữa các bên là giả tạo để che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên (lập giấy tay mua đất ngày 27-10-2020) cũng vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật do thời điểm chuyển nhượng đất ông T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 168, Điều 188 Luật đất đai do đó không có các quyền của người sử dụng đất, bên cạnh đó việc chuyển nhượng đất vi phạm hình thức theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ tuyên bố hợp đồng vay tài sản ngày 27-10-2020 và giấy tay mua bán ngày 27-10-2020 vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Ngọc P thừa nhận phần đất diện tích 199,4 m^2 đất tại khu phố H, phường N, thành phố T bà P đã chuyển nhượng ngược lại cho ông T2 và bà T với số tiền 1.800.000.000

(một tỷ tám trăm triệu) đồng; bà P và ông T thống nhất bà P còn nợ lại ông T số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng là tiền nhận chuyển nhượng phần đất trên; bà P đồng ý trả số tiền trên cho ông T, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Người đại diện theo ủy quyền của ông T (ông Nguyễn Văn T1) yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà P trả lãi của số tiền 2.000.000.000 đồng do chậm thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T tính từ ngày 01/3/2021 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm; bà P đồng ý trả lãi theo yêu cầu của nguyên đơn tuy nhiên xin ông T giảm lãi vì đang bị tạm giam và nuôi con nhỏ. Thấy rằng, tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 4 năm 2023 và biên bản hòa giải không thành ngày 17/4/2023, ông T và người đại diện hợp pháp có ý kiến thống nhất chỉ yêu cầu bà P trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng và lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 01/3/2021 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận.

Lãi suất được tính như sau: 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng x 0,83%/tháng x 02 năm 02 tháng 04 ngày (từ ngày 01/3/2021 đến ngày 05/5/2023) = 435.413.000 đồng.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà P phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 123, 124, 129, Điều 463, 500, 503 Bộ luật Dân sự; Điều 168, Điều 188 Luật đất đai; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" với bà Võ Thị Ngọc P.

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng vay tài sản ngày 27-10-2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Võ Thị Ngọc P số công chứng 891, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng D và Giấy mua đất ngày 27-10-2020.

3. Buộc bà Võ Thị Ngọc P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền gốc và lãi là 2.435.413.000 (hai tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm mười ba nghìn) đồng (trong đó: gốc 2.000.000.000 đồng và lãi 435.413.000 đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Bà Võ Thị Ngọc P phải chịu 300.000 đồng án phí về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 80.708.260 (tám mươi triệu bảy trăm lẻ tám nghìn hai trăm sáu mươi) đồng án phí giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Các đương sự trong vụ án được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được tống đạt niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đươc quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Tây Ninh;*
- *VKSND tỉnh Tây Ninh;*
- *VKSND huyện Châu Thành;*
- *CCTHA huyện Châu Thành;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS;*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Hồng Thảo Nguyên