

Bản án số: 215/2023/DS-ST
Ngày 07-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
cổ đất và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM ĐƠI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trọng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Hùng

Ông Nguyễn Văn Hiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa:
Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 413/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng cổ đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 237/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Ấp CV, xã QPB, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Đỗ Kiều D, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: Ấp CV, xã Quách PB, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Chị Phạm Thị S, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Ấp CV, xã QPB, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Văn Công N, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Ấp CV, xã QPB, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Trần Chí K, sinh năm 1998; địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Chị Đỗ Kiều D trình bày: Ngày 27/7/2012, chị và anh C có nhận cầm cố phần đất do anh N đứng tên diện tích 8.736,1m² thuộc thửa 417, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp CV, xã QPB, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau, giá cố 150.000.000đ, thời hạn cố 05 năm. Sau khi hết thời hạn cố đất, chị và anh C nhiều lần liên hệ anh N, chị S để chuộc lại đất nhưng đến nay vẫn không chuộc. Đến đầu tháng 7 năm 2023, chị và anh C biết được anh N đang làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh K nên đã khởi kiện đến Tòa án.

Chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 27/7/2012 giữa anh C với anh N, chị S vô hiệu. Yêu cầu anh N, chị S trả lại cho chị và anh C số tiền 150.000.000đ, chị và anh C đồng ý trả lại phần đất diện tích 8.736,1m² tọa lạc ấp CV, xã QPB, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau cho anh N, chị S.

Anh Trần Chí K trình bày: Ngày 24/5/2022, anh N, chị S có vay của anh 200.000.000đ, lãi suất theo quy định của pháp luật, trả lãi hàng tháng, thời hạn trả vốn lãi trong vòng 90 ngày, nếu đóng lãi trễ 15 ngày thì anh có quyền sang tên. Khi vay, anh N, chị S có thể chấp phần đất diện tích 8.736,1m² thuộc thửa 417, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp CV, xã QPB, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau. Ngày 23/5/2022, hai bên thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay trên, đến ngày 08/6/2022 anh N, chị S nhận thêm của anh số tiền 100.000.000đ, thỏa thuận lãi suất như trên. Anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh N, chị S vô hiệu. Buộc anh N, chị S trả lại số tiền 366.660.000đ (bao gồm 300.000.000đ tiền vốn và 66.660.000đ tiền lãi tạm tính đến ngày 24/7/2023) và tiền lãi cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Anh đồng ý trả cho anh N, chị S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do anh Văn Công N đứng tên.

Tại phiên Tòa,

Chị Đỗ Kiều D trình bày: Chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng cố đất lập ngày 27/7/2012 giữa anh C với anh N, chị S vô hiệu. Yêu cầu anh N, chị S trả lại cho chị và anh C số tiền 150.000.000đ, chị và anh C đồng ý trả cho anh N, chị S phần đất cầm cố.

Anh Trần Chí K trình bày: Anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh N, chị S vô hiệu. Buộc anh N, chị S trả lại số tiền vốn 300.000.000đ, tiền lãi 38.000.000đ. Anh đồng ý trả cho anh N, chị S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do anh Văn Công N đứng tên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm:
Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C, chị D. Tuyên bố hợp đồng cố đất giữa anh C với anh N, chị S vô hiệu. Buộc anh N, chị S trả

cho anh C, chị D 150.000.000đ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh K. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K với anh N, chị S vô hiệu. Buộc anh N, chị S trả cho anh K số tiền vốn 300.000.000đ và số tiền lãi 38.000.000đ. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm: Anh N, chị S phải chịu theo quy định của pháp luật.

Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Văn Công N, chị Phạm Thị S nhưng các đương sự trên đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến giải trình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Văn C có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh Văn Công N, chị Phạm Thị S đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh C, chị D khởi kiện yêu cầu giải quyết hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa anh chị với bị đơn. Anh K yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với bị đơn vô hiệu. Do đó quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án được xác định là hợp đồng cố đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét hợp đồng cố đất giữa nguyên đơn với bị đơn, thấy rằng: Theo Giấy hợp đồng cố đất giữa anh C với anh N, chị S và lời trình bày của nguyên đơn, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Ngày 27/7/2012, anh C nhận cầm cố phần đất của anh N, chị S, giá 150.000.000đ, thời hạn cố 05 năm. Căn cứ Điều 167 Luật đất đai quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng”. Theo điều luật viện dẫn trên, giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa các bên không được pháp luật cho phép nên theo Điều 117, Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự giao dịch trên giữa các đương sự là vô hiệu.

[3.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N, chị S với K, thấy rằng: Theo anh K trình bày: Ngày 24/5/2022, anh N, chị S có vay của anh K 200.000.000đ, lãi suất thỏa thuận theo quy định của pháp luật, trả lãi hàng tháng, thời hạn trả vốn lãi trong vòng 90 ngày, nếu đóng lãi trễ 15 ngày thì anh K có quyền sang tên. Khi vay, anh N, chị S có thế chấp phần đất diện tích 8.736,1m² thuộc thửa 417, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp CV, xã QPB, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau và thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay trên, đến ngày 08/6/2022 anh N, chị S nhận thêm của anh K số tiền 100.000.000đ, thỏa thuận lãi suất như trên. Theo Biên nhận tiền

ngày 24/5/2022 thể hiện: “...Văn Công N... có mượn tiền của ông Trần Chí K để kinh doanh nuôi tôm số tiền 200.000.000đ... có thể chấp công chứng sang tên quyền sử dụng đất...”. Từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến nay, anh K không trực tiếp quản lý, sử dụng đất mà anh C, chị D là người sử dụng đất. Xét thấy, lời trình bày của anh K phù hợp với Biên nhận tiền ngày 24/5/2022, Biên nhận ngày 08/6/2022 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với anh N, chị S không có ý kiến phản đối yêu cầu của anh K. Nên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với anh K là giả tạo nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay 200.000.000đ. Như vậy, hợp đồng trên giữa các bên bị vô hiệu theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự.

[3.3] Theo Điều 131 Bộ luật dân sự quy định 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 được xác lập và khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Áp dụng điều luật viện dẫn trên, buộc anh N, chị S trả cho anh C, chị D 150.000.000đ. Anh C, chị D đang sử dụng đất có trách nhiệm trả cho anh N, chị S. Anh K đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh N đứng tên nên có trách nhiệm trả lại cho anh N, chị S.

Theo khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định “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...”. Xét hợp đồng vay tài sản giữa anh N, chị S với anh K là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Anh N, chị S đã vay của anh Khả 300.000.000đ nên có trách nhiệm trả số tiền trên.

Xét yêu cầu trả số tiền lãi, thấy rằng: Tại đơn khởi kiện, anh K yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi theo mức lãi suất 20%/năm. Tại phiên Tòa, anh K yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi 38.000.000đ. Xét thấy việc anh K thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C, chị D. Buộc anh N, chị S trả cho anh C, chị D 150.000.000đ và anh C, chị D trả cho anh N, chị S phần đất diện tích 8.736,1m². Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh K. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K với anh N, chị S vô hiệu. Buộc anh N, chị S trả cho anh K 338.000.000đ và anh K trả cho anh N, chị S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh N đứng tên.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh N, chị S phải chịu do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Anh C, chị D đã nộp tạm ứng 1.500.000đ được nhận lại. Buộc anh N, chị S có trách nhiệm thanh toán cho anh C, chị D 1.500.000đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh C, chị D và anh K không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí được nhận lại. Anh N, chị S phải chịu 300.000đ.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Anh C, chị D và anh K không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí được nhận lại. Anh N, chị S phải chịu: $20.000.000đ + 4\% \times ((150.000.000đ + 338.000.000đ) - 400.000.000đ) = 23.520.000đ$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 131, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C, chị Đỗ Kiều D.

Tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa anh Nguyễn Văn C với anh Văn Công N, chị Phạm Thị S ngày 27/7/2012 vô hiệu.

Buộc anh Văn Công N, chị Phạm Thị S trả cho anh Nguyễn Văn C, chị Đỗ Kiều D 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc anh Nguyễn Văn C, chị Đỗ Kiều D trả cho anh Văn Công N, chị Phạm Thị S phần đất diện tích 8.736,1m² thuộc thửa 417, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp CV, xã QPB, huyện DD, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 832531 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho anh Văn Công N ngày 16/3/2022. Phần đất có các hướng tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Huỳnh Văn V.
- Hướng Tây giáp đất bà Dương Kiều L.
- Hướng Nam giáp đất anh Văn Công N và ông Văn Hoàng L.
- Hướng Bắc giáp kênh Thủy Lợi.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Trần Chí K.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Chí K với anh Văn Công N, chị Phạm Thị S ngày 23/5/2022 vô hiệu.

Buộc anh Văn Công N, chị Phạm Thị S trả cho anh Trần Chí K 338.000.000đ (ba trăm ba mươi tám triệu đồng).

Buộc anh Trần Chí K trả cho anh Văn Công N, chị Phạm Thị S một bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 832531 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho anh Văn Công N ngày 16/3/2022.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Văn Công N, chị Phạm Thị S phải chịu 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng). Buộc anh Văn Công N, chị Phạm Thị S có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Văn C, chị Đỗ Kiều D số tiền 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn C, chị Đỗ Kiều D và anh Trần Chí K không phải chịu. Anh C, chị D đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ và 3.750.000đ theo biên lai thu số 0014363 và 0014362 ngày 04/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại. Anh Trần Chí K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 9.466.000đ theo biên lai thu số 0014486 ngày 24/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại. Anh Văn Công N, chị Phạm Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 23.520.000đ (hai mươi ba triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng

