TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

Bản án số: 05/2022/DS-ST
Ngày: 27/01/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng vay tài sản"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Đoạt

2. Bà Đinh Thị Phương Lan

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Thị Mộng Trinh – Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Minh Hậu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 27 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công kH vụ án dân sự thụ lý số: 168/2013/TLST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2013 về việc: "*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: 65/2021/QĐXX-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Trần Thanh S, sinh năm 1947 (có mặt)

Địa chỉ: Số 33G Lê Thánh Tôn, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

2/ Bị đơn: Bà Quang Thị H, sinh năm 1933 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện HĐ, tỉnh KG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Quang Thị H có bà Cao Thị Tố Quyên – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Kiên Giang.

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

Văn phòng Công chứng Rạch Giá (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 42 đường Lạc Hồng, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Trần Thanh S trình bày như sau:*

Vào ngày 30/5/2011, do nhu cầu ông có chuyển nhượng của bà Quang Thị H một diện tích đất và căn nhà tại số 52, tổ 4, ấp Giàn Gừa, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, trong đó đất là 19.624m^2 và diện tích nhà trên đất là 204,97m^2 với giá 160.000.000 đồng. H bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng Rạch Giá ngày 30/5/2011, ông đã thanh toán đủ tiền, có sự chứng kiến của con gái bà H tên Nguyễn Thị Kiều O. Sau đó ông chuyển hợp đồng đến Phòng Tài nguyên huyện Hòn Đất thì mới phát hiện phần đất nằm trong diện bị thi hành án. Như vậy bà H đã gian dối nhằm chiếm đoạt số tiền của ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Quang Thị H; buộc bà Quang Thị H và bà Nguyễn Thị Kiều O phải có trách nhiệm trả cho ông số tiền 160.000.000 đồng và tiền lãi 5%/tháng.

** Tại Biên bản ghi lời kH, bị đơn bà Quang Thị H trình bày như sau:*

Bà không có chuyển nhượng đất cho ông S, bà cũng không biết tại sao bà lại ký giấy ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Kiều O bán đất cho ông S. Bà xác định chị Kiều O có vay tiền của ông S vì khi ông S đến nhà thì bà có chỉ cho ông S biết phần đất ruộng phía sau bà đã cho chị Kiều O 2,5 công nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên của bà. Nay bà yêu cầu ông S làm việc với chị Kiều O để giải quyết việc vay tiền, bà không có liên quan đến số tiền này.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều O:* Các thủ tục tố tụng của Tòa án đã được niêm yết tại địa phương theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự nhưng bà O cố tình trốn tránh nên không có lời kH của bà O tại Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Rạch Giá trình bày tại văn bản số 07/VPCC ngày 03/6/2021 như sau:*

Ngày 30/5/2011 bà Nguyễn Thị Kiều O (là người đại diện theo ủy quyền của bà Quang Thị H) và ông Trần Thanh S yêu cầu Văn phòng Công chứng Rạch Giá chứng

nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Căn cứ vào hợp đồng ủy quyền giữa bà H với bà O và các giấy tờ liên quan, Văn phòng Công chứng Rạch Giá đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Quang Thị H (do bà Nguyễn Thị Kiều O làm đại diện) với ông Trần Thanh S. Hợp đồng có số công chứng 5101, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2011 được Văn phòng công chứng Rạch Giá chứng nhận đúng theo trình tự thủ tục và đúng quy định của pháp luật.

Nay Văn phòng công chứng Rạch Giá có ý kiến đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất xem xét giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Ông Trần Thanh S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Quang Thị H; buộc bà H và chị O có trách nhiệm trả cho ông số tiền 160.000.000 đồng và tiền lãi 1%/tháng tính từ ngày H bên làm hợp đồng công chứng 30/5/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm. Nếu số tiền lãi lớn hơn 160.000.000 đồng thì ông cũng chỉ lấy tiền lãi bằng 160.000.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 320.000.000 đồng.

** Vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa hôm nay, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông S và bà H là hợp đồng giả cách nhằm che dấu một giao dịch khác là vay tài sản nên bị vô hiệu toàn bộ. Các giấy tờ nhận tiền đều do bà Nguyễn Thị Kiều O ký, ông S không chứng minh được bà H là người thỏa thuận vay tiền và nhận tiền vay của ông. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông S và bà H vô hiệu; buộc bà O có trách nhiệm trả cho ông S số tiền vay gốc 160.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật.

Trợ giúp viên pháp lý bà Cao Thị Tố Quyên – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Quang Thị H cho rằng ông S khởi kiện yêu cầu bà H phải trả cho ông số tiền 160.000.000 đồng và lãi là không có căn cứ vì không có giấy tờ nào chứng minh việc bà H có vay tiền của ông S. Tại Văn phòng công chứng bà H cũng chỉ ký vào văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Kiều O được toàn quyền đối với quyền sử dụng đất bà đang đứng tên nên đề nghị HĐXX xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà Quang Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Quang Thị H và bà Nguyễn Thị Kiều O đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ H nhưng vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Rạch Giá có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử (HĐXX) có cơ sở nhận định như sau:

Vào ngày 30/5/2011 bà Nguyễn Thị Kiều O có vay của ông Trần Thanh S số tiền 160.000.000 đồng, tuy nhiên H bên không làm hợp đồng vay mà thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Rạch Giá nhằm mục đích để đảm bảo cho số tiền vay. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Quang Thị H (mẹ của bà O) nên bà H và bà O làm thủ tục ủy quyền để bà O có đủ điều kiện đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng với ông S. Tại phiên tòa hôm nay, ông S cũng xác nhận thực tế các bên thỏa thuận vay tiền, lãi suất 5%/tháng nhưng ông yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng để ông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông S và bà H (do bà O đại diện) là hợp đồng giả cách nhằm che dấu một giao dịch khác là vay tài sản nên căn cứ vào Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng giả tạo sẽ bị vô hiệu và hợp đồng bị che dấu vẫn có hiệu lực. Do đó cần buộc bà Nguyễn Thị Kiều O có trách nhiệm trả số nợ gốc cho ông Trần Thanh S là 160.000.000 đồng và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông S và bà H (do bà O đại diện) được Văn phòng Công chứng Rạch Giá công chứng ngày 30/5/2011 là vô hiệu.

Ông S cho rằng bà H và bà O cùng hỏi ông vay số tiền 160.000.000 đồng nên yêu cầu bà H và bà O cùng có trách nhiệm trả nợ cho ông. Xét thấy: Trong thời gian thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông S không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh việc bà H có thỏa thuận vay tiền của ông. Số tiền 160.000.000 đồng do bà O nhận, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cũng do bà O đứng đại diện ký (vì bà O được bà H ủy quyền toàn bộ đối với phần đất). Tại Biên bản ghi lời kH, bà Quang Thị H không thừa nhận có vay tiền của ông S và cũng không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S. Việc vay nợ chỉ do một mình bà O thực hiện, khi ông S đến nhà thì bà có chỉ cho ông S biết 2,5 công đất phía sau bà có cho bà O nhưng chưa sang tên cho bà O. Như vậy, HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông S buộc bà H cùng có trách nhiệm trả nợ với bà O.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V978630 do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 02/10/2003 đứng tên Hộ ông (bà) Quang Thị H, hiện nay ông Trần Thanh S đang quản lý. Tại phiên tòa hôm nay, ông S đồng ý sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện này của ông S.

Xét về lãi suất: Khi tham gia giao dịch, các bên thỏa thuận lãi suất 5%/tháng là quá cao so với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ông S chỉ yêu cầu tính lãi suất 1%/tháng từ ngày 30/5/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm 27/01/2022 làm tròn là 127 tháng và nếu tiền lãi cao hơn 160.000.000 đồng thì ông S đồng ý bớt tiền lãi, chỉ yêu cầu lấy tiền lãi bằng tiền gốc là 160.000.000 đồng. Xét thấy yêu cầu của ông S phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX ghi nhận. Cụ thể, tiền lãi bà O phải trả cho ông S 1%/tháng tính từ ngày 30/5/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm 27/01/2022 bằng 160.000.000đ x 1%/tháng x 127 tháng = 203.200.000 đồng. Do ông S giảm tiếp tiền lãi nên bà O còn phải trả cho ông S số tiền lãi là 160.000.000 đồng.

Tổng cộng tiền gốc bà tiền lãi bà O phải trả cho ông S là 320.000.000 đồng.

Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất và đề nghị của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Quang Thị H là phù hợp với các chứng cứ và quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

Từ những nhận định trên, sau khi thảo luận nghị án, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Kiều O có trách nhiệm trả cho ông S số tiền gốc và lãi là 320.000.000 đồng.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ 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.

- Buộc bà O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 16.000.000 đồng (320.000.000 đồng x 5%).

- Ông S là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí nên được xét miễn. Ông S được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 116, 117, 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh S.

2/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Quang Thị H (do bà Nguyễn Thị Kiều O làm đại diện) với ông Trần Thanh S ngày 30/5/2011 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Kiều O có trách nhiệm trả cho ông Trần Thanh S số tiền gốc và lãi là 320.000.000 đồng (Ba trăm H mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thanh S về việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V978630 do Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất cấp ngày 02/10/2003 cho bà Quang Thị H.

4/. Về án phí DSST:

- Bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng).

- Hoàn trả cho ông Trần Thanh S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 09159 ngày 15/8/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

5/. Quyền kháng cáo: Án xử công kH. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công kH

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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Nguyễn Thị Cúc