TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN TRỤ** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2021/DS-ST
Ngày: 23-4-2021
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 TÂN TRỤ
TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quốc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Còn;

2. Bà Mai Thị Bỉ.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trương Thị Luyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Ngọc Lan, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 201/2020/TLST-DS, ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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: 20/2021/QĐXXST-DS, ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1974; Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành Ng, sinh năm: 1992; Địa chỉ: xã Nh, huyện T, tỉnh L (Có mặt).

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

3.1. Bà Võ Thị Lệ T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L (Có mặt).

3.2. Ông Võ Nguyên Kh, sinh năm: 1993; Địa chỉ: xã L, huyện T, tỉnh L (Có mặt).

3.3. Văn phòng công chứng Lê Văn H; Địa chỉ: đường B, Phường X, thành phố T, tỉnh L (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và những lời trình bày tiếp theo của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Tr, như sau:

Ông và bà Võ Thị Lệ T là vợ chồng. Trong thời kỳ hôn nhân, ông và bà T có tài sản chung là thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16, diện tích 140,3m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L.

Ngày 01/08/2019, bà T đã lén lút ông, ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành Ng thửa đất này với giá 200.000.000đ tại Văn phòng công chứng Lê Văn H. Tuy nhiên, sau khi ông tìm hiểu thì bà T bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, thực tế bà T chỉ có vay của ông Kh 200.000.000đ, thỏa thuận khi bà T trả xong nợ cho ông Kh thì ông Kh và ông Ng sẽ trả lại thửa đất số 83 cho bà T.

Thửa đất số 83 là tài sản chung vợ chồng ông nhưng bà T đã tự ý ký chuyển nhượng cho ông Ng, chưa được sự đồng ý của ông nên nay ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Lê Văn H công chứng ngày 01/08/2019 giữa bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn Thành Ng đối với thửa đất số 83 nêu trên. Đồng thời yêu cầu ông Ng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 83 cho vợ chồng ông.

2. Bị đơn, ông Nguyễn Thành Ng, trình bày:

Ngày 01/8/2019, thông qua ông Võ Nguyên Kh, ông có cho bà Võ Thị Lệ T vay 200.000.000đ, lãi suất 3%/tháng, với điều kiện bà T phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 83 nêu trên cho ông để làm tin. Khi vay tiền, hai bên không làm giấy vay tiền mà ghi số tiền vay 200.000.000đ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông không trực tiếp giao tiền cho bà Tuyết mà ông giao tiền cho ông Võ Nguyên Kh để ông Kh giao lại cho bà T. Sau đó bà T có vay thêm 100.000.000đ cũng với lãi suất 3%/tháng. Sau

khi vay tiền bà T không trả tiền lãi cho ông.

Cuối năm 2020, do bà T không có tiền trả các khoản nợ đang bị thi hành án và thửa đất số 83 sẽ bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ kê biên để thi hành án nên bà T có nhờ ông nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ 95.000.000đ để thi hành án cho bà T. Mục đích là để Chi cục Thi hành án không kê biên thửa đất số 83 để ông làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 83 nêu trên cho ông.

Nay ông Tr yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đồng ý vì thực tế đây là hợp đồng vay tiền. Đồng thời ông cũng đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 83 cho ông Tr, bà T.

Ngoài ra, ông có yêu cầu phản tố là yêu cầu bà Võ Thị Lệ T trả cho ông 300.000.000đ tiền vay và 95.000.000đ tiền thi hành án ông đã nộp thay cho bà T, tổng cộng là 395.000.000đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Võ Nguyên Kh, trình bày:

Số tiền 300.000.000đ mà ông giao cho bà T và 95.000.000đ ông nộp cho Chi cục Thi hành án là tiền của ông Ng nhờ ông cho bà T vay. Ông đề nghị bà T trả số tiền 395.000.000đ này cho ông Ng, ông không có tranh chấp gì.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị Lệ T, trình bày:

Ngày 01/8/2019 bà có vay 200.000.000đ của ông Võ Nguyên Kh, ông Kh yêu cầu bà đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 83 đến văn phòng công chứng Lê Văn H để làm hợp đồng vay tiền, bà chỉ nghĩ là hợp đồng vay tiền nên không đọc nội dung văn bản và kí tên, sau khi kí tên thì bà chỉ nhận 178.000.000đ (Trừ 16.000.000đ tiền môi giới việc cho vay và 6.000.000 tiền lãi) và bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 83 cho ông Kh. Sau đó bà có vay thêm của ông Kh 100.000.000đ, số tiền thực nhận là 70.000.000đ (Trừ 22.000.000đ tiền môi giới vay và 8.000.000đ tiền lãi). Tháng 12 năm 2020, bà có nhờ ông Kh nộp 95.000.000đ cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ để thi hành các khoản tiền thi hành án của bà.

Nay bà đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Ng đối với thửa đất số 83.

Bà cho rằng số tiền thực nhận của 300.000.000đ này chỉ có 248.000.000đ (Gồm lần 01 là 178.000.000đ và lần 02 là 70.000.000đ) nhưng do bà không có chứng cứ chứng minh nên không yêu cầu Tòa án khấu trừ. Đồng thời bà biết số

tiền 395.000.000đ là của ông Ng nên bà đồng ý trả cho ông Ng nhưng xin trả dần mỗi tháng 2.000.000đ.

5. Văn phòng công chứng Lê Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt, nội dung đơn có trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Ng đối với thửa đất số 83 là đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa:

Các đương sự trình bày đã cung cấp đủ các chứng cứ, không cung cấp chứng cứ gì thêm.

Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Tr, thừa nhận có biết việc bà T vay của ông Kh 200.000.000đ vào ngày 01/8/2019, số tiền này dùng để trả nợ chung của vợ chồng và biết số tiền 95.000.000đ thi hành án do ông Kh nộp, riêng số tiền vay lần 02 là 100.000.000đ thì ông không biết. Do đó nay ông tự nguyện cùng bà T liên đới trả cho ông Ng 395.000.000đ nhưng xin trả dần mỗi tháng 3.000.000đ.

Bị đơn, ông Nguyễn Thành Ng, yêu cầu ông Tr và bà T liên đới trả số tiền 395.000.000đ vì tại phiên tòa, ông Tr thừa nhận có sử dụng tiền này và đồng ý cùng bà T liên đới trả. Nhưng ông không đồng ý cho ông Tr và bà T trả dần mỗi tháng 3.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Thửa đất số 83 là tài sản có được của vợ chồng ông Tr, bà T trong thời kỳ hôn nhân nên việc bà T tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Tr. Hơn nữa giao dịch giữa ông Ng với bà T là vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là hình thức che đậy cho giao dịch vay tiền. Nay các đương sự tự nguyện vô hiệu hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Tr, ông Ng và bà T về việc đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8138, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/08/2019 giữa bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn Thành Ng

được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H đối với thửa đất số 83. Ghi nhận việc ông Ng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 83 cho ông Tr và bà T.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Tr thừa nhận có biết việc bà T vay của ông Kh 200.000.000đ vào ngày 01/8/2019, số tiền này dùng để trả nợ chung của vợ chồng và số tiền 95.000.000đ để thi hành án. Ông Tr tự nguyện cùng bà T liên đới trả cho ông Ng 395.000.000đ nhưng xin trả dần mỗi tháng 3.000.000đ. Ông Ng yêu cầu vợ chồng ông Tr, bà T liên đới trả 395.000.000đ nhưng không đồng ý việc xin trả dần. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn Văn Tr liên đới trả cho ông Nguyễn Thành Ng toàn bộ số tiền 395.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn Tr khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn Thành Ng đối với thửa đất số 83, tọa lạc tại huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn Văn Tr liên đới trả số tiền vốn vay. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Do thửa đất số 83 tọa lạc tại huyện Tân Trụ, đồng thời bà T và ông Tr có địa chỉ tại huyện Tân Trụ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Khi nộp đơn khởi kiện, nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Tr ủy quyền cho bà Võ Thị Q tham gia vụ án. Tuy nhiên sau đó ông Tr đã tự mình tham gia giải quyết vụ án. Do đó Hội đồng xét xử không xác định bà Võ Thị Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2.2] Văn Phòng công chứng Lê Văn H có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Lê Văn H theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Thành Ng và bà Võ Thị Lệ T đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8138, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/08/2019 giữa bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn

Thành Ng được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn H đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16, diện tích 140,3m^2, loại đất ở tại nông thôn. Lý do vô hiệu hợp đồng là do thửa đất số 83 là tài chung của vợ chồng ông Tr, bà T nhưng chỉ có bà T ký hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời giao dịch giữa bà T với ông Ng là hợp đồng vay tiền. Ông Ng cũng đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 561362 do UBND huyện Tân Trụ cấp ngày 10/10/2016 cho bà Võ Thị Lệ T đối với thửa đất số 83 cho ông Tr và bà T. Việc đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Do các bên đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chỉ tranh chấp hợp đồng vay tài sản nên Tòa án không tiến hành đo đạc, thẩm định thửa đất số 83.

[5] Đối với hợp đồng vay tài sản:

[5.1] Bà T thừa nhận có vay của ông Kh 300.000.000đ nhưng chỉ thực nhận có 248.000.000đ. Ông Kh không thừa nhận việc chỉ giao cho bà T 248.000.000đ, số tiền mà ông Kh giao cho bà T là 300.000.000đ. Tại các biên bản hòa giải, bà T trình bày không có chứng cứ chứng minh việc chỉ có nhận 248.000.000đ mà không phải là 300.000.000đ nên bà đồng ý trả toàn bộ số tiền vay 300.000.000đ. Số tiền 300.000.000đ được các bên thừa nhận là tiền của ông Ng cho bà T vay thông qua ông Kha.

[5.2] Ông Ng yêu cầu bà T và ông Tr liên đới trả số tiền vốn vay là 395.000.000đ, bà T và ông Tr đồng ý trả 395.000.000đ. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bà T có vay của ông Ng 395.000.000đ. Bà T và ông Tr xin được trả dần mỗi tháng 3.00.00.000đ. Yêu cầu trả dần của bà T và ông Tr không được ông Ng chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử buộc bà T và ông Tr liên đới trả cho ông Ng toàn bộ số tiền 395.000.000đ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Tr về việc chịu án phí không có giá ngạch đối với việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6.2] Do buộc bà T và ông Tr liên đới trả cho ông Ng 395.000.000đ nên bà T và ông Tr phải liên đới chịu án phí tính trên số tiền này. Ông Ng không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Ng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 31/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ theo quy định tại Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP, ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Khi có các điều kiện về việc hủy bỏ quyết định này theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ sẽ hủy bỏ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 124, 213, 288, 500, 502 và các Điều 463, 466, 468, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 33, 35 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn Tr, ông Nguyễn Thành Ng và bà Võ Thị Lệ T.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Lê Văn H công chứng số 3138, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 01/08/2019 giữa bà Võ Thị Lệ T với ông Nguyễn Thành Ng đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16, diện tích 140,3m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L.

Ông Nguyễn Thành Ng phải trả cho bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn Văn Tr bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 561362 do UBND huyện Tân Trụ cấp ngày 10/10/2016 cho bà Võ Thị Lệ T đối với thửa đất số 83, tờ bản đồ số 16, diện tích 140,3m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành Ng về việc yêu cầu bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn Văn Tr trả số tiền vốn vay.

Buộc bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn Văn Tr liên đới trả cho ông Nguyễn Thành Ng 395.000.000đ (Ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) tiền vốn vay.

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 tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 06/2020/QĐ-BPKCTT, ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp".

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn Tr tự nguyện chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 4412 ngày 31/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An. Ông Tr đã nộp đủ án phí.

Bà Võ Thị Lệ T và ông Nguyễn Văn Tr liên đới phải chịu 19.750.000đ (Mười chín triệu bảy tram năm mươi nghìn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thành Ng 9.875.000đ (Chín triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 7003 ngày 24/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
-TAND Tỉnh.
-VKSND Huyện.
-THA DS Huyện.
-Các đương sự.
- Lưu.

TM. Hội đồng xét xử sơ thẩm
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Quốc Dũng