TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ C** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 351/2024/DS-ST
Ngày: 23 – 9 – 2024
V/v " Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Kha

2. Bà TrưOg Ánh Hoa

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Nguyễn Bích Như, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Lê Quốc Nin - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 319/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 362/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đưOg sự:

Nguyên đơn: Ông Đỗ Đức Kh, sinh năm: 1964. (vắng mặt)

Bà Nguyễn Bích Th, sinh năm: 1964. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Đường NTT, khóm A, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp của Ng đơn (theo văn bản uỷ quyền ngày 10/5/2024): Ông Đào Công Kh1, Sinh năm: 1964. (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Đường LHP, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bị đO: Bà Lê Thị O, sinh năm: 1955. (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Đường NT, khóm D, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Trường Th1, sinh năm: 1989. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường NT, khóm D, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng, sinh năm: 1988. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường NT, khóm D, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Anh Nguyễn Trường V, sinh năm: 1985. (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường NT, khóm D, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại phiên toà, ông Đào Công Kh1 (đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th) trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với nội dung như sau:

- Ngày 23/7/2015 ông Kh, bà Th có cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph và bà Lê Thị O vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận 4%/tháng, thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 580644 thuộc quyền sử dụng của ông Ph và bà O đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 59 toạ lạc tại phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau nên bên vay và cho vay thống nhất ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất đề ngày 23/7/2015. Đến ngày 03/9/2015 các bên thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 59 toạ lạc tại phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi, số công chứng 5077. Ngày 08/8/2016 ông Kh, bà Th cho ông Ph và bà O vay thêm số tiền 60.000.000 đồng nên tổng số tiền vay đến thời điểm ngày 08/8/2016 là 160.000.000 đồng. Lãi suất của hai khoản vay thoả thuận còn 3,5%/tháng. Thực tế không có việc chuyển nhượng, cũng không thuê nhà đất mà chỉ ký hợp đồng để bảo đảm cho các khoản vay. Ông Kh, bà Th đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph, bà O đối với thửa đất số 55 nêu trên.

- Khoản vay ngày 23/7/2015 ông Ph, bà O đã đóng lãi với tổng số tiền lãi 52.000.000 đồng.

- Từ ngày 08/8/2016 đến ngày 08/01/2017 (thời gian 05 tháng) ông Ph và bà O đã đóng lãi mỗi tháng 5.600.000 đồng/tháng, được tổng số tiền 28.000.000 đồng. Từ ngày 08/01/2017 đến nay ông Ph, bà O chưa Thanh toán nợ gốc và lãi còn lại cho ông Kh, bà Th.

- Ông Ph đã chết. Người thừa kế thứ nhất của ông Ph hiện gồm có bà Lê Thị O, anh Nguyễn Trường V, anh Nguyễn Trường Th1 và chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng. Lãi suất thoả thuận giữa các bên là cao hơn quy định pháp luật. Ông Kh và bà Th thống nhất yêu cầu lãi của các khoản vay là 20%/năm. Khi tính với lãi suất 20%/năm thì tiền lãi ông Ph, bà O phải Thanh toán từ ngày vay đến ngày 08/01/2017 đối với hai khoản vay trên là 34.860.000 đồng. Ông Ph, bà O đã Thanh toán 80.000.000 đồng nên tiền lãi thanh toán vượt 45.140.000 đồng. Ông Kh, bà Th đồng ý đối trừ số tiền vượt vào vốn gốc. Do đó đến hết ngày 08/01/2017 số tiền vốn vay ông Ph, bà O còn nợ là 114.860.000 đồng. Tiền lãi từ ngày 09/01/2017 đến ngày 09/9/2024 (thời gian 07 năm 08 tháng) với mức lãi suất 20%/năm tính trên số tiền vốn 114.860.000 đồng là 175.965.520 đồng. Tổng vốn và lãi là 290.825.520 đồng. Ông Kh, bà Th chỉ yêu cầu thanh toán tổng số tiền 290.000.000 đồng.

- Nay ông Kh và bà Th yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất đã ký giữa ông Nguyễn Văn Ph với bà Nguyễn Bích Th đề ngày 23/7/2015 vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th với ông Nguyễn Văn Ph, bà Lê Thị O ngày 03/9/2015, số công chứng 5077, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đất Mũi vô hiệu.

+ Buộc bà Lê Thị O, anh Nguyễn Trường V, anh Nguyễn Trường Th1 và chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng liên đới thanh toán cho ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th tổng số tiền vốn và lãi là 290.000.000 đồng.

Tại phiên toà, bà Lê Thị O trình bày quan điểm với nội dung như sau: Bà O thừa nhận bà và chồng là ông Nguyễn Văn Ph có vay tiền của vợ chồng ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th tổng số tiền 160.000.000 đồng, lãi suất vay, thời gian vay, thời gian thanh toán lãi và số tiền lãi đã thanh toán đúng như đại diện hợp pháp của ông Kh bà Th trình bày. Ông Ph đã qua đời. Người thừa kế thứ nhất của ông Ph hiện gồm có bà và các con của bà và ông Ph gồm Nguyễn Trường V, Nguyễn Trường Th1 và Nguyễn Thị Duy Thế Ng. Bà O đồng ý liên đới cùng anh V, anh Th1 và chị Ng thanh toán cho ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th tổng số tiền vốn và lãi 290.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông Kh, bà Th.

Tại bản tự khai đề ngày 30/8/2024, anh Nguyễn Trường V trình bày: Anh V đồng ý cùng với mẹ anh và các em của anh liên đới thanh toán khoản vay của cha và mẹ anh nợ ông Kh, bà Th theo yêu cầu của ông Kh, bà Th. Anh V đồng ý với yêu cầu của ông Kh, bà Th về việc yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng thuê nhà đất ngày 23/7/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/9/2015 vô hiệu.

Tại biên bản làm việc ngày 23/7/2024, chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng trình bày: Chị là con ruột của ông Nguyễn Văn Ph và bà Lê Thị O. Cha mẹ của chị có 03 người con gồm chị và anh Nguyễn Trường V, anh Nguyễn Trường Th1. Chị Ng đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho ông Kh, bà Th theo quy định pháp luật. Chị Ng yêu cầu Toà án xét xử vụ án vắng mặt chị.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 10/9/2024, anh Nguyễn Trường Th1 trình bày: Cha và mẹ anh là ông Nguyễn Văn Ph và bà Lê Thị O có vay của ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th tổng số tiền 160.000.000 đồng. Ngày 20/6/2024 ông Kh đã hứa cho trả cả vốn và lãi tổng là 250.000.000 đồng. Anh hứa đến ngày 30/02/2025 sẽ trả dứt điểm số tiền nợ và huỷ hai hợp đồng cha mẹ anh đã ký với ông Kh, bà Th. Yêu cầu ông Kh, bà Th trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 580644 do Uỷ ban nhân dân thành phố C cấp ngày 06/7/2015.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu quan điểm như sau:

- Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ theo quy định của tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Án phí đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th khởi kiện yêu cầu thanh toán khoản nợ tiền vay, đồng thời yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà, đất đã ký giữa các bên là vô hiệu. Do đó tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thành phố C nên Tòa án nhân dân thành phố C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Anh Nguyễn

Trường Th1 và Nguyễn Trường V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng yêu cầu Toà án xét xử vụ án vắng mặt chị. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh V, anh Th1 và chị Ng theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu: Ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th và bà Lê Thị O đều xác định Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất đã ký giữa ông Nguyễn Văn Ph với bà Nguyễn Bích Th ngày 23/7/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th với ông Nguyễn Văn Ph, bà Lê Thị O ngày 03/9/2015, số công chứng 5077, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD là giả tạo; các Hợp đồng đã ký chỉ nhằm mục đích bảo đảm cho khoản vay của ông Ph, bà O đối với bà Th, ông Kh. Cả ông Kh, bà Th với bà O đều yêu cầu Toà án tuyên bố các hợp đồng trên là vô hiệu. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của các đương sự về việc tuyên bố các hợp đồng trên là vô hiệu do giả tạo.

[3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu: Do các Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất ngày 23/7/2015 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2015 là vô hiệu nên ông Kh và bà Th có nghĩa vụ trả lại cho bà O và những người thừa kế của ông Ph giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 580644 do Uỷ ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn Ph và bà Lê Thị O ngày 06/7/2015.

[4] Về yêu cầu thanh toán nợ vay: Ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th và bà Lê Thị O đều xác định đến ngày 08/01/2017, ông Ph và bà O còn nợ ông Kh, bà Th số tiền vốn 114.860.000 đồng và từ ngày 09/01/2017 đến nay chưa thanh toán lãi. Ông Kh bà Th yêu cầu bà O và các con của ông Ph, bà O liên đới thanh toán tiền vốn vay 114.860.000 đồng và tiền lãi từ ngày 09/01/2017 đến ngày 09/9/2024 với mức lãi suất 20%/năm; đồng ý giảm lãi, chỉ yêu cầu trả vốn và lãi với tổng số tiền 290.000.000 đồng. Tại phiên toà, bà O đồng ý với yêu cầu trên của ông Kh, bà Th. Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Trường Th1, anh Nguyễn Trường V yêu cầu được trả lãi với số tiền 90.000.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng đồng ý thanh toán theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy: Mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu 20%/năm là phù hợp với quy định pháp luật. Nguyên đơn đồng ý đối trừ số tiền lãi đã thanh toán vượt quy định pháp luật vào tiền vốn vay và xác định đến hết ngày 08/01/2017 bà O và ông Ph còn nợ vốn 114.860.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật. Từ ngày 09/01/2017 đến 09/9/2024 là 07 năm 08 tháng. Số tiền lãi tính trên vốn 114.860.000 với mức lãi suất 20%/năm trong thời gian 07 năm 08 tháng được xác định là 175.965.520 đồng. Tổng vốn và lãi là 290.825.520 đồng. nguyên đơn chỉ yêu cầu thanh toán vốn và lãi 290.000.000 đồng là có lợi cho Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên có căn cứ chấp nhận. Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng bà O phải chịu. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tổng số tiền 14.500.000 đồng bà O, anh V, anh Th1 và chị Ng phải chịu liên đới. Bà O là một trong bốn người phải chịu án phí nên bà O phải chịu 25% án phí với số tiền 3.625.000 đồng. Bà O là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn nộp tiền án phí nên chấp nhận. Anh Nguyễn Trường V, anh Nguyễn Trường Th1 và chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng phải chịu án phí với tỉ lệ 75% tổng số tiền án phí có giá ngạch nêu trên nên tổng số tiền án phí còn lại anh V, chị Ng và anh Th1

phải chịu là 10.875.000 đồng. Ông Kh, bà Th không phải chịu án phí, đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xem xét việc hoàn lại án phí.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 124, 131, 407, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 12, 14, 26, 27 của 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 Toà án.

1 - Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th.

Tuyên bố Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất đã ký giữa ông Nguyễn Văn Ph với bà Nguyễn Bích Th ngày 23/7/2015 vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 59 toạ lạc tại phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau đã ký giữa ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th với ông Nguyễn Văn Ph, bà Lê Thị O, được Văn phòng Công chứng Đất Mũi công chứng ngày 03/9/2015 *(số công chứng 5077, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD)* vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị O, anh Nguyễn Trường V, anh Nguyễn Trường Th1 và chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng liên đới thanh toán cho ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th khoản nợ tiền vay với tổng số tiền vốn và lãi là 290.000.000 đồng *(hai trăm chín mươi triệu đồng)*.

Buộc ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th trả lại cho bà Lê Thị O, anh Nguyễn Trường V, anh Nguyễn Trường Th1 và chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 580644 do Uỷ ban nhân dân thành phố C cấp cho ông Nguyễn Văn Ph và bà Lê Thị O ngày 06/7/2015.

Kể từ ngày ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th có đơn yêu cầu thi hành án, bà Lê Thị O, anh Nguyễn Trường V, anh Nguyễn Trường Th1 và chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng không tự nguyện thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3 - Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 3.625.000 đồng. Bà O được miễn nộp tiền án phí nên không phải nộp án phí.

- Buộc anh Nguyễn Trường V, anh Nguyễn Trường Th1 và chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với tổng số tiền còn lại là 10.875.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Đỗ Đức Kh và bà Nguyễn Bích Th không phải chịu án phí. Ông Kh và bà Th đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xem xét việc hoàn lại.

4 - Về quyền kháng cáo: Ông Đỗ Đức Kh, bà Nguyễn Bích Th, bà Lê Thị O có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Nguyễn Trường V, anh Nguyễn Trường Th1, chị Nguyễn Thị Duy Thế Ng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày 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, 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, 7b 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:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

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

Đã ký

Nguyễn Ngọc Hân