TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ

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

Bản án số: **75** /2019/DS-ST
Ngày: 15/5/2019
V/v *tranh chấp hợp đồng vay tài sản và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI BÈ, TỈNH TIỀN GIANG

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **TRẦN TÚ ANH**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **VÕ VĂN CƯỜNG**
2. Ông **NGUYỄN PHƯỚC TƯỜNG**
- *Thư ký phiên tòa*: Bà **ĐẶNG THỊ THÙY DUNG** - Thư ký tòa án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:* Ông **TRẦN TRƯỜNG DUY** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 15 tháng 5 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 352/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2019/QĐXX-ST ngày 25 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **HUỲNH THỊ THU H**, sinh năm 1966.
Địa chỉ: tổ 10, khu A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện ủy quyền: Ông **NGUYỄN VĂN T**, sinh năm 1967
Địa chỉ: tổ 34, khu D, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông **TRẦN NGỌC Q**, sinh năm 1960
Bà **VÕ THỊ HOÀNG M,** sinh năm 1962.
Cùng địa chỉ: tổ 19, khu Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thu H tại đơn khởi kiện trình bày*: Tháng 10/2017 ông Q, bà M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà thửa đất số 1295, tồ bản đồ 32, diện tích 93,7m^2; mục đích sử dụng đất ở đô thị 50m^2, đất trồng cây lâu năm 43,7m^2; thửa đất địa chỉ tại: khu Đ, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang; giá trị chuyển nhượng 120.000.000đồng. Bà đã thanh toán tiền đủ cho ông Q, bà M và đã đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai đất, thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân số tiền 2.400.000đồng, thuế trước bạ 6.000.000đồng, lệ phí 208.000đồng.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã nhiều lần yêu cầu ông Q, bà M giao thửa đất nêu trên nhưng ông Q, bà M kéo dài cho đến nay. Bà yêu cầu ông Q, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ giao thửa đất số 1295, tồ bản đồ 32, diện tích 93,7m^2; mục đích sử dụng đất ở đô thị 50m^2, đất trồng cây lâu năm 43,7m^2; thửa đất địa chỉ tại: khu Đ, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại các biên bản hòa giải và tại đơn xin thay đổi yêu cầu ngày 15/01/2019 nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 đã ký kết với bị đơn. Đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 466157 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho bà Võ Thị Hoàng M ngày 22/6/2017. Yêu cầu bị đơn trả lại 150.000.000đồng (gồm tiền vốn vay, tiền lãi, chi phí chuyển quyền sang tên).

Tại phiên tòa, ông T – đại diện ủy quyền nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 30/6/2017 giữa bà H với ông Q, bà M. Phía bà H sẽ trả lại ông Q, bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 466157 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho bà Võ Thị Hoàng M ngày 22/6/2017. Đồng thời yêu cầu bà M, ông Q trả lại 120.000.000đồng, tiền lãi do không thực hiện hợp đồng từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử theo qui định pháp luật, chi phí sang tên đất từ bà M sang bà H là 8.608.000đồng, việc trả tiền thực hiện 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật.

- *Bị đơn ông Trần Ngọc Q, bà Võ Thị Hoàng M tại bản tự khai trình bày*:

Gia đình ông bà có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất cho bà H thửa đất số 1259, diện tích 93,7 m^2 để vay 120.000.000đồng, lãi suất thỏa thuận 6.000.000đồng/ tháng, khi trả hết tiền bà H sẽ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà M. Sau khi nhận tiền ông bà có trả bà H 5.000.000đồng tiền lãi. Ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, xin trả dần mỗi tháng 5.000.000đồng đến khi xong nợ(xin miễn trả lãi).

Tại bản tự khai ngày 14/3/2019 và các biên bản hòa giải bị đơn ông Trần Ngọc Q trình bày: Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 đã ký kết với nguyên đơn. Đồng ý trả nguyên đơn 135.000.000đồng(tiền vốn 120.000.000đồng, tiền lãi, chi phí sang tên chuyển quyền sử dụng đất).

Tại phiên tòa, ông Q, bà M đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 đã ký với bà H. Đồng ý nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 466157 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho bà Võ

Thị Hoàng M ngày 22/6/2017. Đồng ý trả lại bà H 120.000.000đồng tiền vốn và tiền lãi từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử nhưng xin thời hạn trả là 01 năm kể từ ngày xét xử. Đối với số tiền chi phí sang tên chuyển quyền sử dụng đất từ bà M sang bà H thì không đồng ý trả.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đối với thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, tư cách tham gia tố tụng, lập hồ sơ vụ án, thu thập chứng cứ. Tuy nhiên còn vi phạm thời gian giải quyết vụ án nên đề nghị khắc phục. Đối với Hội đồng xét xử, thư ký, người tham gia tố tụng tuân thủ đúng qui định pháp luật. Riêng bị đơn bà M còn chưa chấp hành giấy triệu tập của Tòa án.

Ý kiến v ề việc giải quyết vụ án : Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn từ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành hủy hợp đồng chuyển nhượng và sự thừa nhận số tiền 120.000.000đồng thực chất là tiền vay dẫn đến phát sinh quan hệ pháp luật mới là hợp đồng vay tài sản. Nên vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Q, bà M thực chất là hợp đồng vay nên bị vô hiệu theo qui định tại điều 124 Bộ luật dân sự 2015 nhưng ghi nhận sự thỏa thuận hủy hợp đồng của 02 bên. Buộc bà M, ông Q liên đới trả bà H 120.000.000đồng, bà H phải có nghĩa vụ sang tên chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 1295, tờ bản đồ 32, diện tích 93,7m^2; mục đích sử dụng đất ở đô thị 50m^2, đất trồng cây lâu năm 43,7m^2; thửa đất địa chỉ tại: khu Đ, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 15/01/2019 đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện và được Tòa án ra thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện cùng ngày. Tại phiên tòa đại diện ủy quyền nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu thay đổi trước đây là đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 đã ký kết với bị đơn. Đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 466157 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho bà Võ Thị Hoàng M ngày 22/6/2017. Yêu cầu bị đơn trả lại 150.000.000đồng (gồm tiền vốn vay, tiền lãi, chi phí chuyển quyền sang tên). Do đó Hội đồng xét xử căn cứ điều 71, 244 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đối với việc bà H xin thay đổi yêu cầu khởi kiện trong quá trình giải quyết Tòa án đã có ra thông báo thụ lý đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cho tiến hành hòa giải đúng qui định. Tòa án có sai sót khi không cho bà H đóng tạm ứng án phí. Tuy nhiên khi phát hiện sai sót Tòa án cũng đã cho bà H nộp tiền tạm ứng án phí đúng qui định. Đương sự cũng không yêu cầu hòa

giải lại. Xét thấy việc Tòa án cho bà H đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà H xem như đã khắc phục thiếu sót của Tòa án và việc hòa giải lại không cần thiết vì Tòa án đã có hòa giải việc thay đổi yêu cầu trên nhiều lần rồi, các đương cũng không yêu cầu hòa giải lại.

[2] Xét thấy, tại phiên tòa đại diện ủy quyền nguyên đơn và bị đơn ông Trần Ngọc Q đều thừa nhận do vợ chồng ông Q, bà M cần tiền nên đã đến hỏi vay bà H 120.000.000đồng. Tuy nhiên ông T- đại diện ủy quyền nguyên đơn lại cho rằng khi làm hợp đồng là hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất không ký kết hợp đồng vay nào nên đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông cũng thừa nhận tất cả lời trình bày của ông có trong hồ sơ vụ án là hoàn toàn tự nguyện, và ông có được nghe đọc biên bản đầy đủ trước khi ký tên. Như vậy đã có đủ cơ sở kết luận số tiền 120.000.000đồng mà các bên ký kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tiền vay không phải tiền chuyển nhượng nhà đất. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng cho vay bà H cùng ông Q, bà M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thửa đất số 1295, tô bản đồ 32, diện tích 93,7m^2; mục đích sử dụng đất ở đô thị 50m^2, đất trồng cây lâu năm 43,7m^2; thửa đất địa chỉ tại: khu Đ, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Do đó Hội đồng xét xử xác định giao dịch dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Hương với ông Q, bà M là giả tạo nên không có hiệu lực theo qui định tại điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên các đương sự cũng thống nhất hủy hợp đồng trên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Đối với giao dịch bị che giấu là hợp đồng vay tài sản thực tế có phát sinh nên vẫn có hiệu lực. Do đó việc bà H yêu cầu ông Q, bà M trả 120.000.000đồng tiền vốn có cơ sở chấp nhận. Phía ông Q, bà M cũng đồng ý trả lại số tiền trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Đối với yêu cầu tiền lãi: Tại phiên tòa các đương sự thống nhất ông Q, bà M sẽ trả cho bà H số tiền lãi theo qui định pháp luật từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử được tính như sau: (120.000.000đồng x 10% x 19,5 tháng)/ 12 tháng= 19.500.000đồng.

[5] Về thời gian trả tiền: Phía nguyên đơn yêu cầu ông Q, bà M phải trả lại tiền làm 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật. Còn ông Q, bà M thì xin trả trong thời gian 01 năm kể từ ngày xét xử. Xét thấy sự việc này trước đây mà H đã có nhờ đến ban quản lý khu phố 4 giải quyết nhưng phía ông Q, bà M thực hiện việc trả tiền cũng không đúng như cam kết. Khi bà H khởi kiện ra Tòa án cũng được Tòa án hòa giải động viên cho phía ông Q, bà M thời gian thanh toán tiền nhưng phía ông bà cũng không thực hiện. Nay ông bà xin trả dần là cố tình kéo dài thời gian gây thiệt thòi quyền lợi nguyên đơn và cũng không được phía nguyên đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét các đương sự có quyền thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án.

[6] Về hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu phía bà H cũng đồng ý trả lại ông Q, bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đồng thời, bà H yêu cầu ông Q, bà M phải trả lại chi phí thực hiện

việc đăng ký, điều chỉnh thông tin đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Hoàng M là 8.608.000đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả 02 bên đều có lỗi như nhau khi cả 02 đều biết rõ hợp đồng này là giả tạo chỉ nhằm đảm bảo việc thực hiện hợp đồng vay mà thôi. Do đó mỗi bên phải chịu chi phí của việc điều chỉnh thông tin đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M. Cụ thể chi phí mà bà H đã thực hiện việc điều chỉnh thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H chịu; còn ông Q, bà M chịu chi phí điều chỉnh thông tin đất lại cho bà M sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nên việc bà H yêu cầu ông Q, bà M trả lại tiền chi phí đăng ký sang tên chuyển quyền sử dụng đất từ bà M sang bà là 8.608.000đồng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Bà H phải chịu án phí phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; ông Q, bà M chịu án phí theo qui định tại điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016.

[8] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Về thời gian giải quyết vụ án: Ngày 15/01/2019 bà H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và được Tòa án thụ lý và phải tiến hành các thủ tục thông báo, hòa giải lại từ đầu nên phải bắt đầu tính thời hạn từ ngày thụ lý yêu cầu thay đổi của đương sự. Vì thế Tòa án không vi phạm thời gian giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà H vì nó vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và thực hiện sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện từ tiếp tục thực hiện hợp đồng sang hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng là đúng qui định, trong phạm vi khởi kiện. Bởi lẽ, thực tế đều hướng đến việc giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký kết. Đồng thời nếu có căn cứ tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì khi có ý kiến của đương sự Tòa án cũng phải có trách nhiệm giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhằm giải quyết triệt để, toàn bộ vụ án. Còn việc Viện kiểm sát cho rằng bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên cũng không được chấp nhận. Hội đồng xét xử thấy rằng Bộ luật tố tụng dân sự không có qui định hạn chế Tòa án phải hòa giải vụ án bao nhiêu lần và việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện phải trước lần mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nào. Trong văn bản giải đáp nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 cũng không thể giải đáp rõ thời điểm cuối cùng để nguyên đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện. Chưa có hướng dẫn cụ thể của Tòa án nhân dân tối cao. Nên Hội đồng xét xử thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng qui định. Do đó việc Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè đề nghị không được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận các đương sự về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 124, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016.

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thu H.

Công nhận sự thỏa thuận của bà Huỳnh Thị Thu H với ông Trần Ngọc Q và bà Võ Thị Hoàng M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 đã ký kết giữa bà Huỳnh Thị Thu H với ông Trần Ngọc Q và bà Võ Thị Hoàng M.

Ghi nhận sự tự nguyên của bà Huỳnh Thị Thu H giao trả cho ông Trần Ngọc Q và bà Võ Thị Hoàng M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CI 466157 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cho bà Võ Thị Hoàng M ngày 22/6/2017.

Bà M được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định pháp luật.

Buộc ông ông Trần Ngọc Q và bà Võ Thị Hoàng M liên đới trả cho bà Huỳnh Thị Thu H số tiền vốn 120.000.000đồng và 19.500.000đồng tiền lãi. Tổng cộng là 139.500.000đồng.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Q, bà M chậm thi hành đối với khoản tiền thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự tương ứng thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Thu H yêu cầu ông Trần Ngọc Q và bà Võ Thị Hoàng M trả bà 8.608.000đồng chi phí sang tên chuyển quyền sử dụng đất.

- Về án phí: Ông Trần Ngọc Q và bà Võ Thị Hoàng M phải chịu 6.975.000 nghìn đồng án phí DSST .

Bà Huỳnh Thị Thu H phải chịu 430.400 đồng án phí DSST. Bà đã nộp 3.835.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 09197 ngày 31/8/2018 , 10247 ngày 14/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè nên được hoàn lại 3.403.600đồng.

- Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 các qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án tuyên công khai lúc 8 giờ ngày 15 tháng 5 năm 2019.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện Cái Bè;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè;
- Lưu.

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

TRẦN TÚ ANH