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

Bản án số: 127/2022/DS - ST
Ngày: 22-6-2022
V/v Tranh chấp dân sự về hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Tám

2. Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân tham gia phiên tòa:*** Ông Lưu Tiến Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2022/TLST-DS ngày 11/5/2022 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: 82/2022/QĐST-DS ngày 26/5/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Tấn T, sinh năm 1984.

1.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1984

Cùng cư trú: Khóm Long Thị D, phường Long Th, thị xã Tân Ch, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T: ông Lê Hữu Ngh, sinh năm 1983, cư trú ấp Tr 2, xã Tân Tr, huyện Phú T, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền, ngày ngày 24/5/2022).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1968.

2.2. Bà Đoàn Ngọc T, sinh năm 1969.

Cùng cư trú: ấp Tr 1 (nay là Khóm Tr 1), thị Trấn Phú M, huyện Phú T,

tỉnh An Giang.

(Anh Ngh có yêu cầu vắng mặt, ông G bà T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn do anh Lê Hữu Nghĩa đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 05/11/2020, vợ chồng ông Huỳnh Văn G, bà Đoàn Ngọc T có vay của nguyên đơn số tiền là 40.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 04 %/tháng, thời hạn vay là 03 tháng, không làm biên nhận. Để đảm bảo cho hợp đồng vay được thực hiện, các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 725 Quyển số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Phan Văn T công chứng ngày 05/11/2020, nội dung ông G, bà T đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn Quyền sử dụng đất với giá chung 40.000.000 đồng, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AH 733589, số vào sổ cấp GCN: H1217bC được Uỷ ban nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang cấp cho ông G, bà T đứng tên ngày 22/12/2006, diện tích đất: 26.4m^2; Thửa đất số: 88; Tờ bản đồ số: 36; Địa chỉ thửa đất: ấp Trung 1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang. Sau khi vay đóng lãi đầy đủ đến ngày 15/01/2022, ông G, bà T vay thêm 17.000.000 đồng và ký tên vào Giấy nhận tiền chuyển nhượng với số tiền là 57.000.000. Kể từ ngày 15/01/2022, ông G, bà T không trả vốn, không trả lãi cho đến nay đã quá thời hạn vay. Nhà và đất chuyển nhượng vẫn do vợ chồng bị đơn đang quản lý sử dụng.

Nay yêu cầu công nhận Hợp đồng vay tài sản ngày 05/11/2020 như trình bày trên là có hiệu lực, buộc vợ chồng ông G, bà T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn số tiền vay còn nợ vốn gốc là 57.000.000 đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 15/01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm làm tròn 05 tháng theo mức lãi suất do nhà nước quy định. Không đồng ý yêu cầu của bị đơn về việc trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng và yêu cầu xin không trả lãi. Khi hòa giải, bị đơn cho rằng số tiền 57.000.000 đồng là vốn 40.000.000 đồng, còn lại là lãi 17.000.000 đồng là không đúng, yêu cầu bị đơn chứng minh đó là lãi nhập vốn.

Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 725 ngày 05/11/2020 vô hiệu do giả cách cho hợp đồng vay tài sản nêu trên. Nguyên đơn đồng ý trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: AH 733589, số vào sổ cấp GCN: H12176bC cho bị đơn.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Văn G, bà Đoàn Ngọc T trình bày:

Ông bà thừa nhận hiện nay còn thiếu tiền của nguyên đơn 57.000.000 đồng (gồm vốn 40.000.000 đồng và tiền lãi 17.000.000 đồng), thời hạn vay 03

tháng, lãi suất 4%/tháng. Số tiền 40.000.000 đồng vay vào ngày 05/11/2020, không làm biên nhận nhưng để làm tin đôi bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Phan Văn T giá trị chuyển nhượng 40.000.000 đồng và đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1217bC được UBND huyện Phú Tân, tỉnh An Giang như nguyên đơn trình bày. Sau khi vay, đóng lãi đầy đủ, không nhớ thời gian nào do dịch bệnh covid 19 nên thiếu lại một vài tháng, tổng số tiền lãi là 17.000.000 đồng, nên ngày 15/01/2022 nguyên đơn yêu cầu ông bà ký và ghi họ tên vào "giấy nhận tiền chuyển nhượng" tổng cộng 57.000.000 đồng, bà T không biết chữ nên lăn tay. Thực chất chỉ là vay tiền chứ không phải chuyển nhượng đất và số tiền 57.000.000 đồng là lãi nhập vốn, số tiền lãi 17.000.000 đồng ông bà không có chứng cứ chứng minh. Hiện nay, đất chuyển nhượng vẫn do vợ chồng cùng quản lý sử dụng, chưa thực hiện thủ tục sang tên. Từ ngày 15/01/2022 đến nay, không có khả năng nên không đóng lãi, còn nợ số tiền 57.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn trình bày sau khi thành số tiền 57.000.000 đồng có trả lãi được 01 tháng nhưng không có giấy tờ chứng minh. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 725 ngày 05/11/2020 vô hiệu, ông bà đồng ý. Tại phiên tòa, vợ chồng ông đồng ý trả lại số tiền vay 57.000.000 đồng cho nguyên đơn. Do hoàn cảnh khó khăn xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng đến khi dứt số nợ 57.000.000 đồng, yêu cầu xin không trả lãi, đối với số tiền lãi đã đóng trước đây không yêu cầu điều chỉnh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử là đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Theo các đương sự thừa nhận và qua chứng cứ thu thập được, có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 725 ngày 05/11/2020 là giả cách che giấu cho hợp đồng vay tài sản ngày 05/11/2020, số tiền 40.000.000 đồng và ngày 15/01/2022 bị đơn có ký giấy nhận tiền chuyển nhượng 57.000.000 đồng, bị đơn thống nhất hiện nay còn nợ 57.000.0000 đồng và tiền lãi từ ngày 15/01/2022 đến nay. Căn cứ Điều 124 Bộ Luật Dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu còn hợp đồng vay tài sản có hiệu lực, nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm liên đới trả số tiền vốn 57.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ

thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Xét thấy nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bị đơn trả tiền vay, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân theo quy định tại điểm a khoản 1, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[3] *Về nội dung*:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy vào ngày 05/11/2020, nguyên đơn có cho bị đơn vay tiền nhưng không làm biên nhận mà làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 725, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phan Văn T cùng ngày, số tiền vay là 40.000.000 đồng. Các bên thừa nhận việc ký Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là giả cách để che giấu cho hợp đồng vay tài sản nói trên. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên thống nhất xác định bị đơn không nhận tiền chuyển nhượng từ nguyên đơn giao, nguyên đơn vẫn chưa nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nên Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với đối tượng của hợp đồng và không xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Khi xác lập hợp đồng, nguyên đơn chỉ nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền, do đó nguyên đơn phải giao trả lại cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH733589, số vào sổ cấp GCN: H12176bC, được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang cấp cho ông Huỳnh Văn G và bà Đoàn Ngọc T đứng tên ngày 22/12/2006.

[3.2] Về yêu cầu trả tiền vay: Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực. Nguyên đơn có yêu

cầu bị đơn trả tiền vay 57.000.000 đồng gồm số tiền vay 40.000.000 đồng ngày 05/11/2020 và số tiền vay thêm 17.000.000 đồng của ngày 15/01/2022 (thể hiện bằng giấy nhận tiền chuyển nhượng) và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đều đồng ý có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn 57.000.000 đồng nhưng cho rằng đây là lãi nhập vốn, số tiền 17.000.000 đồng là tiền lãi của số vốn 40.000.000 đồng mà bị đơn vay ngày 05/11/2020 còn thiếu lại các tháng lãi chưa đóng. Nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý số tiền 57.000.000 đồng là vốn gốc. Vì vậy, có căn cứ buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vốn gốc là 57.000.000 đồng.

Về yêu cầu tính tiền lãi: Đây là hợp đồng vay có lãi và có thỏa thuận kỳ hạn trả 03 tháng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền và tại phiên tòa bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh thời điểm ngưng trả lãi từ 15/02/2022 đến nay. Căn cứ quy định tại các Điều 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định *"Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời hạn vay chưa trả lãi trên nợ gốc tại thời điểm xác lập hợp đồng.* Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn như sau: 57.000.000 đồng x 20%/năm (1,666%/tháng) x 05 tháng (từ ngày 15/01/2022 đến 15/6/2022) = 4.750.000 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu của bị đơn xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng và xin không trả tiền lãi từ ngày 15/01/2022 đến ngày xét xử, nguyên đơn không đồng ý, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T buộc vợ chồng ông Huỳnh Văn Giàu, bà Đoàn Ngọc T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T số tiền nợ gốc 57.000.000 đồng và tiền lãi 4.750.000 đồng, tổng cộng 61.750.000 đồng.

[2.4] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu,

nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và án phí đối với số tiền vay phải trả là 61.750.000 đồng x 5% = 3.086.000 đồng, tổng cộng 3.386.000 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, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 124; Điều 131; Điều 463; Điều 466; Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa XIV 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 725 ngày 05/11/2020 của Văn phòng công chứng Phan Văn T giữa ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T với ông Huỳnh Văn G, bà Đoàn Ngọc T vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Văn G, bà Đoàn Ngọc T phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T số tiền vay gồm vốn 57.000.000 đồng và tiền lãi 4.750.000 đồng, tổng cộng 61.750.000 đồng (Sáu mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Văn G và bà Đoàn Ngọc T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH733589, số vào sổ cấp giấy H12176bC, được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang cấp cho ông Huỳnh Văn G và bà Đoàn Ngọc T đứng tên ngày 22/12/2006.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Tấn T, bà Nguyễn Thị Mỹ T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.425.000 đồng (một triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005063, ngày 09/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Ông Huỳnh Văn G và bà Đoàn Ngọc T phải chịu án phí 3.386.000 đồng (Ba triệu ba trăm tám mươi sáu ngàn đồng).

Ông Huỳnh Văn G và bà Đoàn Ngọc T có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ngày tuyên án. Anh Lê Hữu Nghĩa vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh An Giang;
- THADS huyện Phú Tân;
- VKS cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Nhung