TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỘC NINH
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 60/2024/DS-ST
Ngày: 30/9/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kiều Chinh
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Xuân Đạm
2. Ông Võ Đức Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Anh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 161/2024/TLST- DSST ngày 09 tháng 7 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2024/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lưu Văn S, sinh năm 1997 (có mặt)
Bà Dương Thị Thanh B, sinh năm 1996 (có mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp Sóc Lớn, xã LK, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1983 (vắng mặt)
Ông Trương Minh T, sinh năm 1982 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp 11A, xã LT, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Lưu Văn S bà Dương Thị Thanh B trình bày:* Ngày 13/9/2022, vợ chồng ông Trương Minh T bà Nguyễn Thị Kim N có vay của ông S bà B số tiền là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất các bên thỏa thuận miệng tính theo lãi suất ngân hàng. Thời hạn vay là 04 tháng (tức đến hạn ngày 13/01/2023) vợ chồng bà N, ông T sẽ thanh toán. Để đảm bảo việc trả tiền, ngày 13/9/2022 vợ chồng ông T bà N có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Lưu Văn S, bà Dương Thị Thanh B, số công chứng 015313, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với giấy chứng nhận QSD đất số DE 803955, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03924, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/5/2022, thuộc thửa đất số 507; 562; 563; 592; 593; 643, tờ bản đồ số 06; diện tích 6.296m^2 tọa lạc tại ấp Sóc Lớn, xã LK, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Trương Minh T với ông Lưu Văn S, bà Dương Thị Thanh B, số công chứng 015314, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với giấy chứng nhận QSD đất số DC 798910, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03352, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ngày 20/01/2022, thuộc thửa đất số 508; 509; 560; 561; 594; 595; 596, tờ bản đồ số 06; diện tích 7.067m^2 tọa lạc tại ấp Sóc Lớn, xã LK, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Hai bên thỏa thuận miệng nếu quá thời hạn trả tiền mà ông T, bà N không trả thì ông T, bà N phải giao 02 thửa đất trên cho ông S bà B quản lý, sử dụng. Đồng thời ông S bà B có quyền thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên 02 giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Trong thời gian vay, bà N mới trả được 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền lãi vào khoảng tháng 10/2022. Đến hạn ông T, bà N không thanh toán số tiền vay và tiền lãi. Ông S bà B cũng không S tên QSDĐ được. Nay ông S bà B yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 13/9/2023; Buộc ông T, bà N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông S bà B số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi suất 10%/năm; tính từ ngày 13/9/2022 tạm tính đến ngày 11/6/2024 là: 225.000.000đ (hai trăm hai mươi lăm triệu đồng). Tổng cộng là: 1.725.000.000đ (một tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu đồng). Ngoài ra tiếp tục trả lãi từ ngày 12/6/2024 cho đến khi xét xử.

Tại phiên tòa bà B ông S yêu cầu ông T, bà N trả số tiền 1.500.000.000đ, tính lãi 10%/năm (0.83%/tháng) từ ngày 13/10/2022 đến 13/11/2022. Từ ngày 14/11/2022 số tiền lãi đã nhận 150.000.000đ trừ vào tiền gốc, sau đó tính lãi 10%/năm từ ngày 14/11/2022 đến 14/9/2024 là 22 tháng.

* *Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:* Thống nhất việc vay tiền và lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2022 như ông S bà B trình bày. Khi vay thỏa thuận miệng lãi suất 50.000đ/1 triệu/tháng. Tuy nhiên khi vay ông S bà B không nói thời gian nào trả. Do ông S cho thời gian lâu dài và không nói cụ thể nên mới cầm tài sản. Trong thời gian vay đã trả được 150.000.000đ tiền lãi, bà B ông S có đòi tiền lãi và tiền gốc nhiều lần nhưng chưa có để trả, nên có xin khất lại thời gian, lúc nào bán được đất

sẽ chuộc lại sổ đất và trả tiền cho ông S. Nay do điều kiện khó khăn nên xin thời gian và tiếp tục trả lãi cho đến khi có điều kiện trả hết nợ gốc.

Ông Trương Minh T vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các thủ tục cho ông T qua bà N, nhưng ông T không đến Tòa án để làm việc và cung cấp ý kiến.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện đúng thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt nhưng đã được tống đạt hợp lệ nên đề nghị xét xử theo quy định.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị Thanh B và ông Lưu Văn S:

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Lưu Văn S, bà Dương Thị Thanh B, số công chứng 015313, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Trương Minh T với ông Lưu Văn S, bà Dương Thị Thanh B, số công chứng 015314, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Đối với số tiền vay: Tại phiên tòa bà B ông S yêu cầu ông T, bà N trả số tiền 1.500.000.000đ, tính lãi 10%/năm (0.83%/tháng) từ ngày 13/10/2022 đến 13/11/2022. Từ ngày 14/11/2022 số tiền lãi đã nhận 150.000.000đ trừ vào tiền gốc, sau đó tính lãi 10%/năm từ ngày 14/11/2022 đến 14/9/2024 là 22 tháng. Xét yêu cầu của bà B ông S là tự nguyện, có căn cứ, phù hợp pháp luật nên cần ghi nhận và buộc bà N ông T phải trả tiền cho bà B ông S.

Án phí: Bà N ông T chịu theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Dương Thị Thanh B ông Lưu Văn S khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông S bà B và ông Trương Minh T bà Nguyễn Thị Kim N, buộc bà N ông T trả cho ông S bà B số tiền đã vay 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và lãi suất. Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp

hợp đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và vay tài sản". Bị đơn cư trú tại huyện Lộc Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T vắng mặt nhưng Tòa án đã tống đạt các thủ tục cho ông T qua bà N. Tại phiên tòa bà N, ông T vắng mặt nhưng đã được niêm yết, tống đạt theo quy định, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án ông S bà B và bà N thống nhất đất bà N ông T đang quản lý sử dụng.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn S và bà Dương Thị Thanh B về việc hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Lưu Văn S, bà Dương Thị Thanh B, số công chứng 015313, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Trương Minh T với ông Lưu Văn S, bà Dương Thị Thanh B, số công chứng 015314, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ, địa chỉ Quốc lộ 13, khu phố Ninh Phú, thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh. Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S bà B và bà N thống nhất: Bà N ông T vay của bà B ông S số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Để đảm bảo việc trả tiền nên lập 02 hợp đồng chuyển nhượng đất, thực tế không nhằm mục đích chuyển nhượng đất. Nay bà N ông T không trả nợ vay nên bà B ông S yêu cầu bà N ông T trả tiền và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã lập. Xét 02 hợp đồng chuyển nhượng này tuân thủ về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, giao kết trên sự tự nguyện. Hợp đồng có công chứng chứng thực nhưng Công chứng viên không biết mục đích thỏa thuận của các bên nên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Dụ không có lỗi. Do việc lập hợp đồng chuyển nhượng này nhằm mục đích che giấu giao dịch khác, do đó giao dịch dân sự giả tạo nên bị vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh hiệu lực theo Điều 131 của Bộ luật dân sự. Cần tuyên vô hiệu đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 13/9/2022 trên.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Lưu Văn S và bà Dương Thị Thanh B về việc buộc ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Kim N trả tiền vay và lãi suất cho ông S bà B. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 13/9/2022 bà B, ông S cho bà N, ông T vay số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), theo bà B ông S khi vay có viết giấy vay nhưng do đã làm 02 hợp

đồng chuyển nhượng đất nên để giấy vay cho bà N giữ, thỏa thuận thời hạn vay là 04 tháng, lãi theo lãi suất ngân hàng, đã nhận của bà N 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền lãi. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2024 bà N cho rằng khi vay thỏa thuận miệng lãi suất 50.000đ/1triệu/tháng, vay không nói thời gian trả, bà N đã trả 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) tiền lãi. Bà B ông S có đòi tiền lãi và tiền gốc nhiều lần nhưng bà N chưa có để trả, xin khất lại thời gian, lúc nào bán được đất sẽ chuộc lại sổ đất và trả tiền cho ông S. Tuy 02 bên không thống nhất thời hạn vay nhưng bà N thừa nhận trong thời gian vay, bà B ông S có đòi tiền gốc và lãi nhưng bà N chưa có để trả. Như vậy có căn cứ xác định bà N ông T vi phạm nghĩa vụ. Tại phiên tòa bà B ông S yêu cầu ông T bà N trả số tiền 1.500.000.000đ, tính lãi 10%/năm (0.83%/tháng) từ ngày 13/10/2022 đến 13/11/2022. Từ ngày 14/11/2022 số tiền lãi đã nhận 150.000.000đ trừ vào tiền gốc, sau đó tính lãi 10%/năm từ ngày 14/11/2022 đến 14/9/2024 là 22 tháng. Xét yêu cầu của bà B ông S là tự nguyện, có căn cứ, phù hợp pháp luật nên cần ghi nhận và buộc bà N ông T phải trả tiền cho bà B ông S như sau:

Từ 13/10/2022 đến 13/11/2022 lãi được tính: 1.500.000.000đ x 0.83%/ tháng x 1 tháng = 12.450.000đ.

Từ 14/11/2022 đến 14/9/2024 tiền lãi được tính: 1.500.000.000đ – 150.000.000đ = 1.350.000.000đ x 0.83%/tháng x 22 tháng = 246.510.000đ.

Tổng cộng lãi là 258.960.000đ (hai trăm năm mươi tám triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng).

Tổng cộng gốc và lãi là: 1.350.000.000đ + 258.960.000đ = 1.608.960.000đ (một tỷ sáu trăm lẻ tám triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng).

[2.3] Khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bà N ông T giao cho bà B ông S 02 giấy chứng nhận QSDĐ số DE 803955, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03924, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/5/2022. Và số DC 798910, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03352, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/01/2022. Do đó, sau khi bà N ông T trả hết số nợ cho bà B ông S, bà B ông S có nghĩa vụ trả lại 02 giấy chứng nhận QSDĐ trên cho bà N ông T.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định "Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận". Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 468, Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 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 Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn S bà Dương Thị Thanh B.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N với ông Lưu Văn S, bà Dương Thị Thanh B, số công chứng 015313, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với giấy chứng nhận QSD đất số DE 803955, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03924, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/5/2022, đất tọa lạc tại ấp Sóc Lớn, xã LK, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/9/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim N, ông Trương Minh T với ông Lưu Văn S, bà Dương Thị Thanh B, số công chứng 015314, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với giấy chứng nhận QSD đất số DC 798910, số vào sổ cấp CS03352, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/01/2022, đất tọa lạc tại ấp Sóc Lớn, xã LK, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim N, ông Trương Minh T liên đới trả cho ông Lưu Văn S bà Dương Thị Thanh B số tiền gốc 1.350.000.000đ và lãi 258.960.000đ, tổng cộng gốc và lãi là: 1.608.960.000đ (một tỷ sáu trăm lẻ tám triệu chín trăm sáu mươi ngàn đồng).

Sau khi bà N ông T trả hết số nợ cho bà B ông S, bà B ông S có nghĩa vụ trả lại cho bà N ông T 02 giấy chứng nhận QSDĐ số DE 803955, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03924, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/5/2022, đất tọa lạc tại ấp Sóc Lớn, xã LK, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước và số DC 798910, số vào sổ cấp số CS03352, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/01/2022, đất tọa lạc tại ấp Sóc Lớn, xã LK, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà N ông T phải chịu 600.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 60.268.000đ (sáu mươi triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Ông S bà B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho bà B ông S số tiền 600.000đ và 31.875.000đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006427 và 0006426 ngày 09/7/2024.

3/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

4/ Trong 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, 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 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.

5/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKS huyện Lộc Ninh;
- Các đương sự;
- THADS huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Kiều Chinh