TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH A** **Tỉnh Hậu Giang**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2023/DS-ST
Ngày: 30 – 6 – 2023
V/v tranh chấp 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 CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Thành

2. Ông Trần Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tuấn Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên toà: Ông Lê Thanh Tưởng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 6 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 196/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022 về 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: 105/2023/QĐXX-ST ngày 08 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thới B, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số 30, LTK, phường TA, quận NK, TP.Cần Thơ. (vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp 1B, thị trấn MN, huyện CTA, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Thị Sóc K, sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp 1B, thị trấn MN, huyện CT A, tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

4. Người làm chứng: Phan Thị Cẩm Hường, Lương Văn Tòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Thới B trình bày như sau:

Ngày 28/12/2020, ông có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5070m^2 tại thửa đất số 2277, tờ bản đồ số 01 và tài sản gắn liền với đất số BO 246332 tọa lạc tại ấp 1B, thị trấn một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH432434 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang cấp cho bà Trần Thị Nga vào ngày 22/11/2013 và đã chuyển quyền sang tên cho ông Nguyễn Hoàng K vào ngày 16/11/2020. Hợp đồng chuyển nhượng đất đã được công chứng ngày 28/12/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Xuân Thắng. Hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được do có đơn ngăn chặn của Chi cục thi hành án huyện Châu Thành A vì ông K đang phải thi hành một bản án khác.

Thực chất của Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông K là để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản lập ngày 29/12/2020. Ông K vay của ông số tiền là 1.200.000.000đồng nên đã làm hợp đồng chuyển nhượng để bảo đảm khoản vay, khi nào ông K trả ông số tiền vay ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng trả lại cho ông K phần đất nêu trên. Từ khi cho ông K vay tiền đến nay, ông K cũng không liên hệ để trả nợ theo như thỏa thuận. Do đó, ông yêu cầu Tòa án buộc ông K trả cho ông số tiền vay nợ là 1.200.000.000đồng, lãi tính theo quy định từ ngày 06/3/2021 cho đến khi xét xử sơ thẩm. Đồng thời ông cũng yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông K. Bởi thực tế hợp đồng chuyển nhượng chỉ để đảm bảo khoản nợ vay, hiện nay ông còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K nhưng ông chưa có nhận đất, sau khi Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng ông sẽ trả lại cho ông K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Hoàng K không đến Tòa án để trình bày ý kiến, cũng như tham gia hòa giải tiếp cận công khai chứng cứ. Tòa án đã xác minh tại địa phương được biết ông K đi làm ăn và có về nhà thường xuyên. Tòa án cũng đã niêm yết thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông K cũng không có mặt. Do đó, tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông K.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Thị Sóc K (vợ của ông K) cũng đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án. Do đó, cũng không ghi nhận được ý kiến của bà Kha

Người làm chứng:

Bà Phan Thị Cẩm Hường trình bày: Vào ngày 28/12/2020, bà có chứng kiến việc giao tiền giữa ông Trần Thới B với ông Nguyễn Hoàng K, nội dung ông B cho ông K vay số tiền là 1.200.000.000đồng. Phương thức giao tiền là:

ngày 28/12/2020 đưa 400.000.000đồng; ngày 30/12/2020 đưa 500.000.000đồng; ngày 06/01/2021 ông B đưa tiếp số tiền còn lại.

Ông Lương Văn Tòng trưởng ấp 1B, thị trấn Một Ngàn trình bày tại biên bản thẩm định ngày 31/3/2023 phần đất ông B chuyển nhượng của ông K hiện do ông Nguyễn Hoàng Em (anh của ông K) đang trồng cam. Ông có nghe ông B đến địa phương trình báo việc chuyển nhượng đất với ông K nhưng ông B không biết đất ở đâu.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án và những người làm chứng không có mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ về thời hạn cũng như trình tự thủ tục đảm bảo thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn đã trình bày rõ yêu cầu và có đơn xin xét xử vắng mặt, đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không có mặt để tham dự phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thới B và ông Nguyễn Hoàng K là giả cách nhằm bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản. Do vậy, hợp đồng này là vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng K với ông Trần Thới B. Đối với hợp đồng vay tài sản thể hiện tại biên nhận lập ngày 29/11/2020 qua thể hiện ông K đã nhận đầy đủ số tiền 1.200.000.000đồng. Do đó buộc ông K phải trả tiền nợ gốc là 1.200.000.000đồng, tiền lãi là 10%/năm thời điểm tính lãi từ tháng 3 năm 2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Thới B cho ông Nguyễn Hoàng K vay tiền thể hiện tại biên nhận nợ ngày 29/12/2020, hai bên thỏa thuận khi nhận đủ tiền, 03 tháng sau ông K sẽ hoàn trả cho ông B toàn bộ số tiền đã vay. Để đảm bảo cho hợp đồng vay nợ, ông Nguyễn Hoàng K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5070m^2 tại thửa đất số 2277, tờ bản

đồ số 01 và tài sản gắn liền với đất số BO 246332 tọa lạc tại ấp 1B, thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH432434 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang cấp cho bà Trần Thị Nga và đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Hoàng K vào ngày 16/11/2020. Đến hạn trả nợ, ông K không thanh toán tiền vay cho ông B nên phát sinh tranh chấp. Do đó, ông Trần Thới B làm đơn yêu cầu Tòa án buộc ông K phải thanh toán nợ vay và lãi phát sinh theo quy định của pháp luật và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B với ông K, ông B sẽ tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

Xét đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, ông Trần Thới B vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Ông Nguyễn Hoàng K, bà Sóc Thị Kha vắng mặt dù đã được tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn không đến dự phiên tòa không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự nêu trên. Đối với những người làm chứng vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án và họ cũng đã trình bày ý kiến đầy đủ nên xét xử vắng mặt người làm chứng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Đối với yêu cầu đòi ông K trả lại số tiền đã vay là 1.200.000.000đồng và lãi tính theo quy định của pháp luật: Căn cứ theo biên nhận nợ ngày 29/12/2020 ông K ký vay của ông B tổng số tiền là 1.200.000.000đồng, hai bên thỏa thuận sau khi nhận đủ tiền 3 tháng sau ông K sẽ trả đủ số tiền nợ vay nhưng ông K không thực hiện đúng theo thỏa thuận. Phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền thiếu nợ trong khoản tiền cho vay mà nguyên đơn đã giao theo hợp đồng tổng cộng là 1.200.000.000đồng và tiền lãi là có cơ sở để xem xét. Bởi lẽ, ông Trần Thới B đã cung cấp được biên nhận vay tiền do ông Nguyễn Hoàng K đứng tên. Mặc dù, ông K không đến tòa án để trình bày ý kiến xác nhận có thiếu nợ ông B hay không. Xét việc ông K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông được nhận đứng tên cho ông B cùng với hợp đồng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông B là có đủ cơ sở xác nhận giữa ông B và ông K có quan hệ vay nợ. Việc chuyển nhượng để đảm bảo cho hợp đồng vay nợ là có căn cứ, phù hợp lời khai của ông B. Các chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và chữ ký trong biên nhận tiền là giống nhau, có cơ sở để xác định do ông

K ký tên. Từ đó, có căn cứ để chứng minh cho lời trình bày của ông B là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông B. Mặt khác, khi ông B khởi kiện Tòa án đã mời ông K đến làm việc nhưng ông K không đến, Tòa án đã niêm yết đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông K cũng không có ý kiến phản hồi để bảo vệ quyền lợi cho mình. Do đó, căn cứ vào những chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3.2] Đối với phần yêu cầu tính lãi: Xét hợp đồng vay của các bên không có thỏa thuận về lãi suất, thời hạn vay theo biên nhận là 29/12/2020, tại biên nhận xác định thời gian trả nợ là sau 03 tháng kể từ ngày ông K nhận đủ tiền. Do đó. Thời gian tính lãi được xác định vào ngày 30/3/2021 và lãi suất được xác định là 10%/năm theo quy định tại khoản 4, Điều 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Thời gian tính lãi là 2 năm 3 tháng. Tổng tiền lãi là 269.970.000đồng. Như vậy, ông K phải trả cho ông B tiền gốc cộng tiền lãi là 1.469.970.000đồng.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thới B với ông Nguyễn Hoàng K và bà Sóc Thị Kha được ký và công chứng ngày 28 tháng 12 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân Thắng, giá chuyển nhượng đất thể hiện trong hợp đồng là 300.000.000đồng, diện tích chuyển nhượng là 5.070m^2 đất tại thửa đất số 2277, tờ bản đồ số 01 và tài sản gắn liền với đất số BO 246332 tọa lạc tại ấp 1B, thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH432434 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang cấp cho bà Trần Thị Nga vào ngày 22/11/2013 và đã chuyển quyền sang tên cho ông Nguyễn Hoàng K vào ngày 16/11/2020:

[3.4] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đảm bảo về mặt hình thức cũng như nội dung. Tuy nhiên, xét về bản chất thì đây chỉ là hợp đồng giả cách để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản giữa ông B với ông K. Chứng cứ chứng minh cho nhận định trên là lời thừa nhận của ông B đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng mục đích là bảo đảm cho hợp đồng vay tài sản. Ngoài ra ông B còn xác định khi làm thủ tục sang tên từ ông K sang ông B không thực hiện được là do phần tài sản này của ông K đang bị cơ quan thi hành án kê biên cho khoản tiền mà ông K phải thi hành án (Bút lục 61). Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông B từ khi xác lập đã vô hiệu do giả tạo theo Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, dù các bên đã ký và công chứng hợp đồng xong nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không thực hiện được. Nay ông B yêu cầu hủy

hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật cũng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5] Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hậu quả của giao dịch dân sự bị hủy do vô hiệu toàn bộ thì các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Dù phần đất các bên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông B vẫn chưa nhận đất, phần đất gia đình ông K vẫn là người đang quản lý sử dụng đất, ông B chuyển nhượng đất nhưng không biết vị trí đất ở đâu. Vì vậy, ông B không phải hoàn trả phần đất cho ông K. Tuy nhiên, ông B xác định hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K nên ông B đồng ý tự nguyện hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử do ông K đã được đứng tên trong phần chỉnh lý là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.6] Đối với phần tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo hợp đồng chuyển nhượng xác định tiền chuyển nhượng đất giữa ông B và ông K là 300.000.000đồng. Căn cứ vào lời trình bày của ông B và qua biên nhận nợ thể hiện việc chuyển nhượng đất là để bảo đảm cho hợp đồng vay. Trên thực tế số tiền này đã được thể hiện trong biên nhận nợ. Ông B cũng xác định không yêu cầu gì đối với phần tiền chuyển nhượng nên Hội đồng xét xử xác định đây là phần tiền trong khoản nợ vay nên đã buộc ông K có trách nhiệm trả nợ theo hợp đồng vay, coi như hậu quả hợp đồng vô hiệu đã được xử lý xong mới đảm bảo quyền lợi chính đáng cho ông K.

[3.7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 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:

Nguyên đơn, ông Trần Thới B phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đồng đối với phần hợp đồng chuyển nhượng; ông Nguyễn Hoàng K phải chịu án phí có giá ngạch là 36.000.000đồng + 3% x 669.970.000đồng (phần vượt quá 800.000.000đồng) = 56.105.800đồng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về hướng giải quyết nội dung vụ án cũng như điều luật áp dụng là phù hợp nên được xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g, khoản 1, Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng: Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 287; Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2

Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thới B.

2. Tuyên bố hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3175 giữa ông Nguyễn Hoàng K, bà Thị Sóc K với ông Trần Thới B được ký và công chứng ngày 28 tháng 12 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Xuân Thắng;

3. Buộc ông Nguyễn Hoàng K phải trả cho ông Trần Thới B số tiền vay tổng cộng là 1.469.970.000 đồng (Một tỷ bốn trăm sáu mươi chín triệu chín trăm bảy mươi ngàn đồng), trong đó nợ gốc là 1.200.000.000đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), lãi là 269.970.000đồng (Hai trăm sáu mươi chín triệu chín trăm bảy mươi ngàn đồng);

Kể từ ngày ông Trần Thới B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Hoàng K chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông K còn phải trả cho ông B số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thới B có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Hoàng K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 246332 CH00998 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang cấp cho bà Trần Thị Nga vào ngày 22/11/2013 và đã chuyển quyền sang tên cho ông Nguyễn Hoàng K vào ngày 16/11/2020.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thới B phải chịu 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 27.000.000đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu số 0012168 ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, nguyên đơn được nhận lại phần còn dư là 26.700.000đồng (hai mươi sáu triệu bảy trăm ngàn đồng); ông Nguyễn Hoàng K phải chịu 56.105.800đồng (Năm mươi sáu triệu một trăm lẻ năm ngàn tám trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Quyền kháng cáo: Ông Trần Thới B, ông Nguyễn Hoàng K và bà Thị Sóc K có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

7. 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, 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:
- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND huyện Châu Thành A;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mạc Thị Chiên