TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAI LẬY** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 248/2024/DS-ST
Ngày: 30-9-2024
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Giang.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/. Ông Võ Kế An.

2/. Ông Nguyễn Văn Tư.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Chí Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nhớ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 514/2022/TLST-DS ngày 17 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 304/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 201/2024/QĐST-DS ngày 26/9/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Đ: Anh Trần Đăng K, sinh năm 1996 là người đại diện theo ủy quyền, theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/9/2022 (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Đoàn Văn L, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Đoàn Văn L: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1977 là người đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/7/2024 (có mặt);

Địa chỉ: Số A P, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Mai Thị N, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Mai Thị N: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963 là người đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 04/7/2024 (có mặt);

Địa chỉ: Số E đường B, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Văn phòng C (Văn phòng C1);

Địa chỉ: Số C đường M, khu phố A, phường D, thị xã C

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Hoàng K1, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Đoàn Thanh L1, sinh năm 2001 (xin vắng mặt);

- Đoàn Thanh Đ1, sinh năm 2009 (xin vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của cháu Đoàn Thanh Đ1: Bà Mai Thị N (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Trần Đăng K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Đ trình bày:

Ông Đoàn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2 tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất này được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00646 ngày 30/6/2015 do ông Đoàn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có 01 căn nhà cấp 4. Ngày 16/11/2017 ông L chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà Đ với giá 400.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C, quyển số 02/2017TP/CC-SCC/HDGD. Sau khi ký hợp đồng bà Đ đã hoàn thành thủ tục sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký xác nhận vào trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/02/2018.

Theo đơn khởi kiện trước đây bà Đ yêu cầu Tòa án buộc ông Đoàn Văn L, bà Mai Thị N, Đoàn Thanh L1, Đoàn Thanh Đ1 phải di dời tài sản đi nơi khác để giao trả thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796 m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 797,9m^2) tại ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang và căn nhà cấp 4 nằm trên đất để bà Đ sử dụng.

Nay bà Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà Đ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông Đoàn Văn L đối với thửa đất số 588 thực tế để đảm bảo cho việc ông L vay của bà Đ 400.000.000 đồng thời hạn vay từ ngày 16/11/2017 đến ngày 16/02/2018, lãi suất hai bên thỏa thuận 5%/tháng để chi tiêu trong gia đình và làm vốn kinh doanh. Tuy nhiên ông L không có trả lãi cho bà Đ mà đến ngày 03/5/2018 ông L trả tiền vốn cho bà Đ 125.000.000 đồng, còn nợ 275.000.000 đồng không trả và né tránh đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà N có cung cấp giấy thỏa thuận phân chia tài sản giữa ông L và bà N ngày 29/9/2020. Văn bản này không đúng quy định pháp luật với mục đích tẩu tán tài sản vì ông L vay tiền của bà Đ trước và ông L hứa dùng thửa đất số 588 để đảm bảo nghĩa vụ trả cho nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Đ. Ngoài ra hiện nay ông L đang phải thi hành nhiều bản án khác nhưng chưa có tài sản để thi hành án.

Nay bà Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông Đoàn Văn L đối với thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2 được Văn phòng C công chứng ngày 16/11/2019 vô hiệu.

- Yêu cầu ông Đoàn Văn L và bà Mai Thị N phải liên đới trả cho bà Đ số tiền 275.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 20%/năm kể từ ngày 03/5/2018 đến khi Tòa án xét xử xong vụ án, tính đến ngày 27/9/2024 là 76 tháng. Yêu cầu trả một lần vốn, lãi khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 29/9/2020 giữa ông Đoàn Văn L và bà Mai Thị N vô hiệu.

- Theo đơn phản tố, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đoàn Văn L trình bày:

Ông Đoàn Văn L và bà Mai Thị N trước đây là vợ chồng có hai người con chung là Đoàn Thanh L1 và Đoàn Thanh Đ1. Khoảng năm 2015 cha ông L là ông Đoàn Văn P có tặng cho chung vợ chồng ông L thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00646 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/6/2015 cho ông Đoàn Văn L đứng tên quyền sử dụng đất. Thửa đất số 588 cha ông Luấn cho chung 02 vợ chồng ông L để cất nhà ở và làm ăn sinh sống, vợ chồng ông L thống nhất để ông L đứng tên nhận đất do cha tặng cho. Khoảng năm 2010 bà Mai Thị N đã vay của mẹ ruột bà M 05 cây vàng để cất nhà cho vợ chồng ông L và các con ở.

Đến năm 2017 ông L và bà N phát sinh mâu thuẫn, ông L bỏ nhà đi và sống ly thân với bà N. Trong thời gian này ông L có vay tiền của bà Đ nhiều lần, tổng cộng số tiền ông L vay của bà Đ là 400.000.000đồng. Bà Đ yêu cầu ông L phải thế chấp cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 588 bằng hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho bà Đ để bảo đảm số tiền bà cho ông L vay. Vì vậy, ngày 16/11/2017 ông L và bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 588 nói trên cho bà Đ. Cùng ngày bà Đ yêu cầu ông L viết biên nhận về việc mượn tiền, nội dung ông L mượn bà Đ số tiền 400.000.000đồng, ông L thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 16/02/2018 trả đủ số tiền và nhận lại tài sản thế chấp. Ông L phải trả lãi cho bà Đ mỗi tháng 5% trên tổng số tiền 400.000.000đồng. Ông L đã trả lãi cho bà Đ 01 thời gian dài, sau đó ông L không

còn khả năng trả nữa. Thực tế thửa đất 588 và căn nhà vẫn do bà N và các con ông L quản lý, sử dụng cho đến nay.

Năm 2020 bà N làm đơn ly hôn với ông L. Ngày 30/7/2020 Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy xét xử cho ông L và bà N ly hôn. Bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết tài sản chung mà để ông L và bà N tự thỏa thuận với nhau.

Ngày 29/9/2020 ông L và bà N lập hợp đồng giấy tay thỏa thuận bà N chia tài sản chung của vợ chồng cho ông L giá trị bằng tiền là: 350.000.000đồng. Ông L đồng ý giao cho bà N và 02 con toàn bộ thửa đất số 588 và căn nhà cấp 4 trên đất. Ông L cam kết sau khi nhận số tiền của bà N giao, ông L không còn quyền gì đối với thửa đất 588 và căn nhà nữa. Việc thỏa thuận giao tiền giữa ông L và bà N có cha ông Luấn ông Đoàn Văn P và bà Mai Thị X chứng kiến và có xác nhận của ông Đoàn Văn D là Trưởng ấp B, xã M.

Khi bà N giao cho ông L số tiền 350.000.000đồng chia tài sản chung, bà N hoàn toàn không biết việc ông L đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trần Thị Đ thửa đất số 588. Do việc ông L xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ chỉ là giả tạo, nhằm mục đích để vay tiền, nên ông L không nói với bà N việc ông L lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 588 cho bà Đ. Sau đó bà N đã tự bỏ tiền ra sửa chữa lại toàn bộ căn nhà trên thửa đất 588 với chi phí khoảng hơn 500.000.000 đồng là tiền riêng của bà N, ông L không có đóng góp. Sau khi ông L nhận tiền số tiền 350.000.000đồng của bà N chia, ông L đã trả bớt tiền vốn cho bà Đ và yêu cầu bà Đ sang tên trả lại thửa đất 588 cho ông L, để ông L làm thủ tục sang tên cho bà N nhưng bà Đ không đồng ý trừ vốn mà trừ vào tiền trả lãi. Vì vậy bà Đ chưa sang tên trả lại quyền sử dụng đất cho ông L. Đến nay ông L chỉ còn nợ bà Đ tiền vốn là 275.000.000 đồng.

Ông L xác định chỉ có vay tiền của bà Đ và có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 588 cho bà Đ với hình thức lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 588 cho bà Đ. Thực tế ông L không có chuyển nhượng thửa đất 588 và căn nhà cho bà Đ. Từ trước đến nay thửa đất 588 và căn nhà trên đất vẫn do bà N cùng với các con ông L là Đoàn Thanh L1 và Đoàn Thanh Đ1 đang quản lý sử dụng.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu ông L và bà Mai Thị N phải di dời đi nơi khác, giao trả thửa đất 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2 tại ấp B, xã M, huyện C và căn nhà cấp 4 trên thửa đất cho bà Đ là không có căn cứ vì Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 588 giữa ông L và bà Đ lập tại Văn phòng chứng Cai Lậy ngày 16/11/2017 là giả tạo. Ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

Ông L xác định thửa đất 588 và căn nhà trên thửa đất 588 nay là tài sản riêng của bà Mai Thị N và hai con ông L. Vì sau khi ly hôn bà N đã chia tài sản chung cho ông L giá trị bằng tiền nên ông L không còn quyền gì đối với thửa đất 588 và căn nhà trên đất nữa. Ông L đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Mai Thị N. Yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2 là của bà Mai Thị N.

Ông L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa án Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2017 tại Văn phòng C giữa ông Đoàn Văn L và bà Trần Thị Đ đối với thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2, đất ở nông thôn 100m^2 và đất cây lâu năm 696m^2 địa chỉ thửa đất ở ấp B, xã M, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA183527 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00646 do Ủy Ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/6/2015 cho ông Đoàn Văn L là vô hiệu do giả tạo.

- Đề nghị Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang thu hồi, hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA183527, số vào sổ cấp GCN số CH00646, do Ủy Ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/6/2015 cho ông Đoàn Văn L, theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (điều chỉnh trang 3) chuyển nhượng cho bà Trần Thị Đ, sinh năm 1973, địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo hồ sơ số 364 884.CN.001 ngày 06/02/2018.

- Yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2 đất ở nông thôn 100m^2 và đất cây lâu năm 696m^2, trên đất có căn nhà cấp 4, địa chỉ thửa đất ở ấp B, xã M, huyện C là thuộc quyền sử dụng của bà Mai Thị N.

Ông L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn buộc bà N phải liên đới trả số tiền vay nợ của ông L. Không đồng ý với yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ông L, bà Đ ngày 29/9/2020 vô hiệu.

- *Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai và tại phiên tòa bà Tạ Kim T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N trình bày:* Tôi thống nhất với ý kiến và yêu cầu của của ông L. Tôi thay đổi yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn L và bà Trần Thị Đ được công chứng số 03024 ngày 16/11/2017 vô hiệu. Rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796 m^2 do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp bà Trần Thị Đ ngày 06/02/2018.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tại công văn số 432/UBND*-TNMT ngày 29/3/2023 *Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:* Ngày 30/6/2015 UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00646 đối với thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2 cho ông Đoàn Văn L. Ngày 16/11/2017 ông Đoàn Văn L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Trần Thị Đ, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng C công chứng. Ngày 11/01/2018 ông L đăng ký biến động đến ngày 06/02/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Trần Thị Đ. Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Đ là đúng quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (Văn phòng C1) xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tại bản tường trình bà Ngô Thị Hoàng K1 là người đại diện theo pháp luật trình bày:* Ngày 16/11/2017 ông Đoàn Văn L đến nộp hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi tiếp nhận hồ sơ tôi đã kiểm tra hồ sơ đầy đủ và thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đoàn Văn L chuyển nhượng cho bà Trần Thị Đ đúng theo trình tự, thủ tục công chứng. Do đó việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 03024 do Văn phòng C chứng nhận ngày 16/11/2017 theo đúng quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đoàn Thanh Đ1, Đoàn Thanh L1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến về vụ án và có đơn xin vắng mặt.*

Tại phiên tòa:

- Anh Trần Đăng K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Đ thừa nhận giữa bà Đ và ông L thực tế là quan hệ hợp đồng vay tài sản, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho hợp đồng vay nên thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông L vô hiệu, tính đến ngày 03/5/2018 ông L còn nợ bà Đ 275.000.000 đồng tiền nợ gốc nên yêu cầu ông L, bà N phải liên đới trả lại số tiền còn nợ là 275.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 20%/năm, thời hạn tính lãi từ ngày 03/5/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, yêu cầu trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của ông L và bà N ngày 29/9/2020 vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H giữ nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn buộc bà N phải liên đới trả số tiền nợ của ông L. Không đồng ý với yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của ông L, bà N ngày 29/9/2020 vô hiệu.

- Bà Tạ Kim T là người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị N thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và bà Đ vô hiệu, rút lại yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ. Đồng ý với các ý kiến và yêu cầu của ông L. Không đồng ý với yêu cầu của bà Đ buộc bà N phải liên đới trả số tiền gốc, lãi vay của ông L, không đồng ý với yêu cầu của bà Đ yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng ông L, bà Đ ngày 29/9/2020 vô hiệu.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Tại phiên tòa bà T là người đại diện theo ủy quyền của bà N rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà N.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của bà N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn L và bà Trần Thị Đ ngày 16/11/2017 vô hiệu. Buộc ông L trả cho bà Đ số tiền gốc còn nợ là 257.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 20%/năm tính từ ngày 03/5/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà N liên đới với ông L trả số tiền nợ vay cho bà Đ.

+ Yêu cầu của bà Đ về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của ông L và bà N ngày 29/9/2020 vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên đề nghị không xem xét.

+ Ông L yêu cầu công nhận thỏa thuận phân chia tài sản giữa ông L và bà N là không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C (Văn phòng C1), UBND huyện C, Đoàn Thanh L1 có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn bà Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn ông L có đơn phản tố, bà N có yêu cầu độc lập cho rằng các bên thực tế xác lập hợp đồng vay tài sản, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp 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 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đoàn Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy rằng:

[3.1] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Tại phiên tòa anh K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông L là nhằm thực hiện hợp đồng vay tài sản với số tiền 400.000.000 đồng của ông L đối với bà Đ. Lời trình bày này của anh K là phù hợp với biên bản hòa giải ngày 27/5/2022 ở ấp B, xã M và Biên nhận về việc mượn tiền ngày 16/11/2017 của ông Đoàn Văn L. Do đó có cở sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2017 giữa bà Trần Thị Đ và ông Đoàn Văn L là giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2017 giữa bà Trần Thị Đ và ông Đoàn Văn L bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 116, 117, 122, 124 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đoàn Văn L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2017 giữa bà Trần Thị Đ và ông Đoàn Văn L vô hiệu.

[3.2] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Tại phiên tòa anh K yêu cầu ông L và bà N liên đới trả cho bà Đ số tiền vốn còn nợ là 275.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 20%/năm. Xét thấy tại biên bản hòa giải ngày 27/5/2022 ở ấp B, xã M bà Đ thừa nhận ông L còn nợ bà số tiền gốc là 275.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh K trình bày tính đến ngày 03/5/2018 ông L còn nợ 275.000.000 đồng tiền nợ gốc và yêu cầu ông L trả số tiền này. Xét thấy ông L vay của bà Đ 400.000.000đồng, bà Đ thừa nhận tính đến ngày 03/5/2018 ông L còn nợ 275.000.000 đồng. Do đó yêu cầu ông L trả số tiền nợ gốc tính đến ngày 03/5/2018 là 275.000.000 đồng là có căn cứ.

Về yêu cầu tính lãi: theo nguyên đơn trình bày, khi cho vay bà Đ và ông L thỏa thuận lãi suất 5%/tháng, theo đơn phản tố và tại phiên tòa bà H là người đại diện theo ủy quyền của ông L cũng thừa nhận khi vay hai bên thỏa thuận lãi vay là 5%/tháng do đó có căn cứ xác định giữa bà Đ và ông L có thỏa thuận về lãi suất tuy nhiên sự thỏa thuận về lãi suất vượt quá mức lãi suất 20%/năm quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự nên phần lãi suất vượt quá quy định này không được chấp nhận. Từ nội dung phân tích, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Đ về việc buộc ông L trả tiền lãi với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 03/5/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Đối với việc bà Đ yêu cầu bà N liên đới trả số tiền gốc và lãi cho bà Đ thấy rằng, trong khoảng thời gian bà Đ cho ông L vay tiền thì bà N và ông L ly thân nhau, bà N không cùng ông L vay tiền, cũng không biết việc ông L vay tiền của bà Đ. Nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh ông L vay tiền để sử dụng chung với bà N nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của bà Đ.

Tiền lãi được tính như sau: Đối với số tiền 275.000.000 đồng tính từ ngày 03/5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 27/9/2024, bà Đ tính tròn 76 tháng. Lãi suất là 20%/năm, tức 1,66%/tháng. Tiền lãi là: 275.000.000đồng x 76 tháng x 1,66%/tháng = 346.940.000đồng.

[3.3] Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung ngày 29/9/2020 giữa ông Đoàn Văn L và bà Mai Thị N vô hiệu: tại phiên tòa anh K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện này và việc bổ sung yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà Đ nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.4] Đối với yêu cầu phản tố của ông L yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2 đất ở nông thôn 100m^2 và đất cây lâu năm 696m^2, trên đất có căn nhà cấp 4, địa chỉ thửa đất ở ấp B, xã M, huyện C là thuộc quyền sử dụng của bà Mai Thị N thấy rằng: Ngày 29/9/2020 giữa ông L và bà N có lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng là thửa đất số 588 và căn nhà gắn liền với thửa đất nên ông L yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất 588 và căn nhà gắn liền với thửa đất là tài sản của bà N. Như đã phân tích trên, hiện nay ông L là người có nghĩa vụ trả số tiền vay cho bà Đ, để đảm bảo quyền lợi cho người được thi hành án nên sự thỏa thuận trên là không phù hợp, gây thiệt hại cho quyền lợi của người được thi hành án nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của ông L.

[3.5] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Đ: tại phiên tòa bà T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N rút lại yêu cầu nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà N.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Đ đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng như không yêu cầu hoàn lại chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 167 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 124, 131, 357, 463, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 26 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 Tòa án.

Xử:

1/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Mai Thị N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796 m^2 do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp bà Trần Thị Đ ngày 06/02/2018.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Đ về việc yêu cầu bà Mai Thị N có trách nhiệm liên đới trả số tiền vố gốc và lãi với ông Đoàn Văn L.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ và một phần yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn L và một phần yêu cầu độc lập của bà Mai Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2017 giữa bà Trần Thị Đ với ông Đoàn Văn L vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2017 giữa bà Trần Thị Đ với ông Đoàn Văn L do Văn phòng C, quyển số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Buộc ông Đoàn Văn L có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Đ 275.000.000đồng tiền nợ gốc và 346.940.000đồng tiền lãi. Tổng cộng là 621.940.000đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị UBND huyện C căn cứ vào bản án khi bản án có hiệu lực pháp luật thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị Đ, đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Văn L theo quy định pháp luật.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Đoàn Văn L về việc yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 588, tờ bản đồ số 9, diện tích 796m^2 đất ở nông thôn 100m^2 và đất cây lâu năm 696m^2, trên đất có căn nhà cấp 4, địa chỉ thửa đất ở ấp B, xã M, huyện C là thuộc quyền sử dụng của bà Mai Thị N.

5/ Về án phí:

- Ông Đoàn Văn L phải chịu 28.877.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nhưng được trừ vào 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm ông L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016768 ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên ông L phải nộp tiếp 28.877.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Mai Thị N không phải chịu án phí, trả lại bà N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017066 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Trần Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016754 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên bà Đ đã thi hành xong tiền án phí.

6/ Về quyền kháng cáo: Bà Đ, ông L, bà N, cháu Đoàn Thanh Đ1 (bà N là người đại diện theo pháp luật) có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; UBND huyện C, tỉnh tiền G, Văn phòng C (Văn phòng C1), Đoàn Thanh L1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án hoặt từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

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.

Án tuyên vào lúc 10 giờ 30 phút ngày 30/9/2024 có mặt anh K, bà T, bà N, vắng mặt bà H.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Văn Giang