

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 410/2024/DS-ST
Ngày 21 tháng 11 năm 2024
Tranh chấp: Hợp đồng vay tài sản và Tuyên bố Hợp đồng công chứng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hà Trọng Tâm

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 372/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 491/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Lưu Văn C, sinh năm 1965

- Bà Võ Thị T, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Số 00 đường P, khóm 0, phường 0, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lâm H C, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 00, Q, khóm 0, phường 0, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn T Đ, sinh năm 1993; Địa chỉ: Đường N, khóm 0, phường 0, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần C L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp 0, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Lưu Thị Như H, sinh năm 1992

- Anh Lưu Quốc K, sinh năm 1995

- Anh Lưu Khởi H, sinh năm 2005

Cùng địa chỉ: Số 00 đường P, khóm 0, phường 0, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của chị H, anh K và anh H: Bà Lâm H C, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 00, Q, khóm 0, phường 0, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Văn phòng Công chứng Trần Mai H; Địa chỉ: Số 00B H, khóm 0, phường 0, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Lưu Văn C, bà Võ Thị T trình bày: Do cần vốn làm ăn nên ngày 24/12/2022 ông bà có vay của ông Nguyễn T Đ 300.000.000 đồng, không thỏa thuận thời hạn vay nhưng có thỏa thuận miệng khi nào có tiền thanh toán thì chuộc tài sản về, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng (đóng lãi 9.000.000 đồng mỗi tháng). Đôi bên không thiết lập hợp đồng vay mà thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H ngày 24/12/2022, số công chứng 015288, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 511073 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 13/10/2005 đứng tên Lưu Văn Ch, Võ Thị T. Nhà, đất hiện nay vẫn do gia đình ông bà quản lý, sử dụng. Đến ngày 02/3/2024 ông Đạt lập biên bản xác nhận công nợ, ghi từ ngày vay đến ngày lập biên bản xác nhận thì ông bà đã đóng lãi cho ông Đ được 75.500.000 đồng, còn nợ 71.000.000 đồng lãi. Do hoàn cảnh khó khăn ông bà không đóng lãi được nữa nên xin ông Đ giảm phần lãi, trả vốn và xin chuộc giấy tờ nhà đất nhưng ông Đ không đồng ý, ông Đạt yêu cầu ông bà đóng lãi thêm 80.000.000 đồng thì mới cho ông bà chuộc giấy tờ nhà đất. Ông bà xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được ký với ông Đ là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản là số tiền 300.000.000 đồng. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa Lưu Văn C, Võ Thị T với Nguyễn T Đ, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Mai H ngày 24/12/2022, số công chứng 015288, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu; Ông C, bà T đồng ý trả cho ông Đ số tiền vay vốn 300.000.000 đồng và yêu cầu điều chỉnh lại phần lãi suất theo quy định pháp luật; Buộc ông Đ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD511073.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn thừa nhận vào tháng 12/2022 bị đơn có cho nguyên đơn vay số tiền 300.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Quá trình vay thì nguyên đơn có trả lãi cho bị đơn được số tiền 75.500.000 đồng. Để đảm bảo cho việc vay tiền thì nguyên đơn có thể chấp cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 511073 đứng tên nguyên đơn và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 511073. Sau khi ký hợp đồng và nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn đã làm thủ tục

chuyển tên quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh biến động ngày 21/02/2024. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bị đơn vẫn đang quản lý, không có thể chấp cho cá nhân hay tổ chức nào. Thực tế giữa nguyên đơn và bị đơn không có chuyển nhượng đất theo hợp đồng đã ký, nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất giữa Lưu Văn C, Võ Thị T với Nguyễn T Đ, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H ngày 24/12/2022, số công chứng 015288, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu thì bị đơn đồng ý. Bị đơn đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn về việc trả cho bị đơn tiền vay vốn 300.000 đồng, đồng ý điều chỉnh lại lãi suất theo quy định pháp luật là 20%/năm (1,66%/tháng), đồng ý đối trừ phần lãi trả theo quy định định; Yêu cầu tính lãi từ ngày 24/12/2022 cho đến xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được ký giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu do giả tạo. Nguyên đơn đồng ý trả số tiền vay vốn 300.000.000 đồng, xin không trả lãi do hoàn cảnh khó khăn. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã điều chỉnh sang tên cho người nhận chuyển nhượng nên yêu cầu hủy phần điều chỉnh sang tên. Buộc bị đơn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nguyên đơn đã thanh toán xong nợ cho bị đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất xác định giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng vay số tiền 300.000.000 đồng, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho việc vay tiền, thực chất không có chuyển nhượng đất, là hợp đồng giả tạo nên đồng ý vô hiệu. Bị đơn đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn khi nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền vay vốn 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ khi vay đến ngày xét xử vụ án, đồng ý đối trừ phần lãi suất nguyên đơn đã trả. Không đồng ý việc nguyên đơn xin không trả lãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Trần Mai Hương ngày 24/12/2022, số công chứng 015288, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường 5, thành phố Cà Mau được ký giữa ông Lưu Văn Ch, bà Võ Thị T với ông Nguyễn T Đ là vô hiệu; Buộc ông C, bà T có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền vay vốn 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định tính từ ngày vay 24/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm và đối trừ phần lãi suất đã trả; Buộc Ông Đ có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T khi ông C, bà T đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ vay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng Công chứng Trần Mai H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất thừa nhận do cần vốn làm ăn nên ngày 24/12/2022 bị đơn có cho nguyên đơn vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Để đảm bảo cho việc vay tiền thì nguyên đơn có thể chấp cho bị đơn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 511073 đứng tên nguyên đơn và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/12/2022 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường 5, thành phố Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 511073. Quá trình vay thì nguyên đơn có trả lãi cho bị đơn được số tiền 75.500.000 đồng (Từ tháng 12/2022 đến tháng 12/2023 theo biên bản xác nhận công nợ do bị đơn lập ngày 02/3/2024). Thực tế không có việc chuyển nhượng tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký, là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay tài sản với số tiền vay vốn 300.000.000 đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng đất này là giả tạo nên bị vô hiệu theo quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn là không có thật, không có việc bàn giao đất và giao nhận tiền chuyển nhượng theo hợp đồng nên không có thiệt hại xảy ra.

[2.2] Xét hợp đồng vay tài sản: Nguyên đơn đồng ý trả số tiền vay vốn 300.000.000 đồng cho bị đơn, bị đơn đồng ý nên được chấp nhận. Đối với số tiền lãi, nguyên đơn xin không trả lãi nhưng bị đơn không đồng ý, đây là quyền của đương sự. Bị đơn đồng ý điều chỉnh lãi suất đúng theo quy định là 1,66%/tháng tính từ ngày 24/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 22 tháng 27 ngày và đối trừ số tiền lãi đã trả là phù hợp nên được chấp nhận. Như vậy, số tiền lãi nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn sau khi đối trừ, còn lại là 38.542.000 đồng. Tổng vốn và lãi nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn là 338.542.000 đồng.

[2.3] Do hợp đồng chuyển nhượng đất được ký giữa nguyên đơn với bị đơn được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H ngày 24/12/2022 vô hiệu nên dẫn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đăng ký biến động điều chỉnh sang tên cho bị đơn đối với thửa đất số 79, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại phường 5, thành phố Cà Mau cũng vô hiệu và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án quyết định của Tòa án

để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Do đó, sau khi nguyên đơn thanh toán xong nợ vay cho bị đơn thì bị đơn có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận của thửa đất số 79 cho nguyên đơn để làm thủ tục chuyển lại tên quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí do đặc 12.329.000 đồng nguyên đơn đã nộp xong. Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận mỗi bên chịu ½ chi phí nên buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 6.164.500 đồng.

[4] Về án phí: Nguyên đơn có đơn xin miễn, giảm án phí với lý do kinh tế khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng không thuộc trường hợp được xét miễn giảm án phí theo quy định tại Điều 12 và Điều 13 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Do đó, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định; Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, 299, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn C, bà Võ Thị T.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được ký giữa ông Lưu Văn C, bà Võ Thị T được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Mai H ngày 24/12/2024 đối với phần đất thửa số 79, tờ bản đồ số 23 tại phường 5, thành phố Cà Mau là vô hiệu.

- Buộc ông Lưu Văn Ch, bà Võ Thị T trả cho ông Nguyễn Tiến Đ số tiền 338.542.000 đồng.

Đối với số tiền 338.542.000 đồng, kể từ ngày ông Nguyễn T Đ có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ông Nguyễn Tiến Đạt phải trả cho ông Lưu Văn C, bà Võ Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AD511073, số vào sổ cấp GCN: H03630 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 13/10/2005, khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Tiến Đ trả cho ông Lưu Văn C, bà Võ Thị T chi phí do đặc số tiền 6.164.500 đồng.

Đối với số tiền 6.164.500 đồng, kể từ ngày ông Lưu Văn C, bà Võ Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương

ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lưu Văn C và bà Võ Thị T phải chịu án phí có giá ngạch là 16.927.000 đồng. Ngày 07/6/2024 ông Lưu Văn C, bà Võ Thị T có nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 0008794 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đổi trừ. Ông C, bà T còn phải nộp tiếp số tiền 16.627.000 đồng.

+ Ông Nguyễn T Đ phải chịu án phí có giá ngạch 308.000 đồng và án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 xử sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Trần Mai H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Kiều Trang