TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH CỬU** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2018/DS-ST
Ngày 06-3-2018
V/v Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Kiều Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Bình
2. Bà Nguyễn Ngọc Cúc.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Quang Tuyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu*** *tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Tất Bắc - Kiểm sát viên.

Từ ngày 27 tháng 02 đến ngày 06 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2011/TLST-DS ngày 21/10/2011 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2017/QĐXXST-DS ngày 21/12/2017; các Quyết định hoãn phiên tòa số: 07/2018/QĐST-DS ngày 10/01/2018 và số: 20/2018/QĐST-DS ngày 02/02/2018, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Hoàng Kim D (tên gọi khác: Hoàng D) sinh năm 1964; Địa chỉ: Đường Đ, khu phố P, phường N, thành phố H, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1968; Địa chỉ: Ấp Q, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

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

1. Bà Trần Thị Thu Th, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp TT, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.
2. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1970; vắng mặt.
3. Chị Nguyễn Hoàng Ngọc D2, sinh năm 1992; vắng mặt.
4. Chị Nguyễn Hoàng Ngọc M, sinh năm 1994; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vinh là bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp Q, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 07/3/2017).

5. Ông Trần Hiếu M2, sinh năm 1964

6. Anh Trần Thanh T, sinh năm 1981

7. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1985

8. Anh Trần Thanh T2, sinh năm 1984

9. Chị Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1985

10. Anh Trần Thanh T3, sinh năm 1990

11. Chị Nguyễn Thị Hồng Th2, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị N, anh T2, chị L, anh T3, chị Th2 là ông Trần Hiếu M2, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp Q, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 25/01/2017); các đương sự ủy quyền vắng mặt, ông M có mặt.

12. Ông Huỳnh Xuân H, sinh năm 1954; Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; có mặt.

13. Bà Huỳnh Lê Phượng Th3, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp Q, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

14. Bà Huỳnh Lê Anh Th4, sinh năm 1975; vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Q, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Lê Anh Th4 là bà Huỳnh Lê Phượng Th3, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp Q, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 06/3/2017).

15. Bà Huỳnh Thị Kim H2, sinh năm 1958;

16. Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1958;

17. Anh Huỳnh Quốc B2, sinh năm 1981;

18. Chị Nguyễn Thị Phương D3, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B, anh B2, chị D3 là bà Huỳnh Thị Kim H2, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp K, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2017); các đương sự ủy quyền vắng mặt, bà H2 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 20/9/2011, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/7/2012, ngày 24/7/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim D trình bày:*

Ngày 29/01/2010 bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Ngọc C để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 502, diện tích 737 m^2, 529 diện tích 188 m^2, thửa 530 diện tích 3020 m^2 cùng tờ bản đồ số 8,

tại xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai; hợp đồng được Văn phòng công chứng T, tỉnh Đồng Nai công chứng số 469, quyển số 01/TP/CC-SCC/HSSGD ngày 03/02/2010, giá nhận chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng, bà D đã giao đủ tiền cho bà C tại Văn phòng Công chứng T.

Sau khi ký hợp đồng, bà D và bà C có thỏa thuận: Sau 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, nếu bà C có tiền thì sẽ xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả lại cho bà 500.000.000 đồng cộng lãi suất 5%/tháng. Bà D có viết 01 giấy tay ghi nội dung thỏa thuận trên, nếu sau 03 tháng mà bà C không chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Hết thời hạn 03 tháng nhưng bà C không chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có xin gia hạn. Bà C tiếp tục đề nghị bà D cho vay thêm số tiền 450.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng và chuộc một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác đang thế chấp tại ngân hàng để bán đất này lấy tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang giữ, đồng thời trả hết số nợ cho bà. Do vậy, ngày 03/9/2010 bà C có viết một giấy tay vay bà số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, giấy viết tay không ghi lãi suất nhưng hai bên có thỏa thuận miệng mức lãi suất 5%/tháng. Đến hạn, bà C không trả nợ và cũng không trả tiền cho bà để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà C cũng không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký.

Ngày 20/9/2011, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Huỳnh Ngọc C, đồng thời yêu cầu bà C phải trả cho bà hết số tiền 950.000.000 đồng cộng với lãi suất theo quy định pháp luật.

Ngày 17/7/2012, bà D có đơn khởi kiện bổ sung xin rút nội dung khởi kiện ngày 20/9/2011 và bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận ngày 29/01/2010 và trả cho bà số tiền đã vay là 450.000.000 đồng cộng với lãi suất tính từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án.

Ngày 24/7/2017, bà D có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2010 giữa bà với bà Huỳnh Ngọc C, buộc bà C phải trả lại cho bà số tiền 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.200.000.000 đồng. Tổng số tiền bà C phải thanh toán cho bà do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 1.700.000.000 đồng.

2. Buộc bà C phải trả cho bà số tiền nợ gốc 450.000.000 đồng cộng với tiền lãi tính theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quy định là 0,75% /tháng, tính từ ngày 03/9/2010 đến nay và tiếp tục chịu mức lãi suất này cho đến khi trả hết nợ, tạm tính là 280.000.000 đồng.

Tại phiên tòa bà D xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/02/2010 là để đảm bảo cho khoản tiền bà D cho bà C vay là

500.000.000 đồng. Việc vay tiền không lập giấy tờ vay nhưng có ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng đất và bà C đã nhận đủ 500.000.000 đồng sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng T. Do vậy, bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà C vào ngày 29/01/2010, bà sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 670116 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/8/1996 cho bà C; yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay tiền giữa bà và bà C, buộc bà C phải trả cho bà số tiền 500.000.000 đồng đã vay và chịu lãi suất theo mức lãi suất của Ngân hàng là 1%/tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Về khoản nợ 450.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 03/9/3010 bà D chỉ yêu cầu bà C trả nợ gốc, không yêu cầu tính lãi suất.

Về các chi phí tố tụng gồm chi phí cho các lần xem xét thẩm định đo đạc đất và thẩm định giá tài sản bà D đã nộp tạm ứng chi phí số tiền 45.197.000 đồng, bà D đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bị đơn bà Huỳnh Ngọc C, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V trình bày:*

Bà Trần Thị Thu Th có nhờ bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D, do bà Th nợ bà D số tiền 430.000.000 đồng nên bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 670116 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/8/1996. Khi bà được chở đến Văn phòng Công chứng T thì hợp đồng đã soạn sẵn nội dung, bà Th có nói số tiền 430.000.000 đồng tính lãi đến ngày làm hợp đồng giữa bà với bà D tại Văn phòng Công chứng TN cũng đã lên đến khoảng 500.000.000 đồng nên thống nhất ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Thực tế, bà không nhận được số tiền 500.000.000 đồng này, bà chỉ thực vay và nhận của bà D số tiền 189.000.000 đồng làm 02 đợt, đợt 01 nhận 92.000.000 đồng của bà D để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại tiệm cầm đồ QT, đợt 02 bà nhận 97.000.000 đồng của bà D tại nhà của bà D sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc giao nhận tiền của bà D thì hai bên không lập giấy tờ gì. Sau khi vay tiền cho đến nay bà C chưa trả nợ cho bà D.

Bà C cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà với bà D là có sự lừa dối, ép buộc, tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà D cũng không biết vị trí đất ở đâu. Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên lại đang có tranh chấp, trong đó có một phần của thửa đất phải thi hành bản án của Tòa án trước đó và cơ quan Thi hành án dân sự huyện V đang giải quyết, đồng thời đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà, nên việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là trái quy định pháp luật. Vì vậy, ngày 04/01/2015, bà có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà D và chỉ đồng ý thanh toán cho bà D số tiền đã vay của bà D là 189.000.000 đồng.

Các thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng bà ký với bà D ngày 29/01/2010 hiện nay đã thay đổi hiện trạng, cụ thể như sau:

Trên một phần thửa 530 tờ bản đồ số 8 cũ (tương ứng với thửa đất 137 tờ bản đồ 11 mới), xã B, gia đình ông Trần Hiếu M2 đang sử dụng theo quyết định của Bản án số 179/2005/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, đến nay ông M2 vẫn chưa hoàn thành thủ tục tách thửa.

Các phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 530 tờ bản đồ số 8 cũ, bà C đã sang nhượng cho các ông, bà sau:

- Bà Huỳnh Lê Anh Th4 các diện tích đất: 4,5m ngang x 82m dài vào ngày 25/7/2006, 0.5m ngang x 82m dài vào ngày 08/5/2010, 3m ngang x 82m dài vào ngày 10/6/2010, tổng cộng diện tích đất ngang 8m x dài 82m.

- Bà Huỳnh Thị Kim H2 diện tích 10m ngang x 60m dài vào ngày 18/02/2010, bà H2 đã xây nhà ở cho con vào năm 2015.

Trên thửa 502, tờ bản đồ số 8, xã B, bà C sang nhượng cho ông Huỳnh Xuân H 300m^2, ngày 15/5/2011 ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà C còn chuyển nhượng cho ông H một phần diện tích đất ngang khoảng 3,7m x dài khoảng 38,3m giáp ranh giữa phần đất của ông M2 và ông H thuộc thửa 530; phần diện tích đất này khi tiến hành đo đạc thì các bên đương sự đều thống nhất không yêu cầu đo nên không thể hiện trong bản vẽ trích đo của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V.

Trên diện tích đất thuộc thửa 529, tờ bản đồ số 8, bà C đã sang nhượng cho bà Huỳnh Lê Phượng Th3 diện tích 188 m^2 vào ngày 10/6/2009.

Toàn bộ diện tích đất bà C đã sang nhượng cho các ông, bà: Huỳnh Xuân H, Huỳnh Lê Phượng Th3, Huỳnh Lê Anh Th4, Huỳnh Thị Kim H2 nêu trên các bên đã hoàn thành việc giao đất, giao tiền nhưng đều chưa làm thủ tục tách thửa.

Về khoản tiền vay 450.000.000 đồng ghi tại giấy mượn tiền ngày 03/9/2010, bà cho rằng không có thật, bà bị bà D ép buộc phải ký nợ. Trong số tiền 450.000.000 đồng có 430.000.000 đồng bà Th nợ bà D và phải trả cho bà D trước khi đến hạn. Bà Th không có tiền trả nên nhờ bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D để gánh nợ cho bà Th. Bà D tính thêm tiền lãi nên ghi số tiền 450.000.000 đồng vào giấy mượn nợ. Thực tế, bà chỉ vay và nhận từ bà D số tiền 189.000.000 đồng như đã nêu trên, ngoài ra không còn khoản nợ nào khác.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà D, bà C thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà D vì việc ký hợp đồng này là để đảm bảo cho việc bà D cho bà vay tiền và nhận nợ cho bà Th; yêu cầu bà D trả lại cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà D đang giữ.

Tại phiên Tòa sơ thẩm, bà C rút đơn yêu cầu phản tố do yêu cầu khởi kiện của bà D đã thay đổi, bà đồng ý thanh toán cho bà D số tiền đã vay là 189.000.000

đồng và chịu lãi suất kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất (ngày bà nhận đủ tiền vay) cho đến ngày tòa án xét xử với mức lãi suất là 1%/tháng. Về giấy vay tiền 450.000.000 đồng bà C xác định đây là khoản nợ bà nhận nợ thay cho bà Th số tiền bà Th nợ bà D, nay bà Th đã bỏ đi bà D yêu cầu bà trả nợ thì bà chấp nhận trả nợ gốc là 450.000.000 đồng, không tính lãi suất theo yêu cầu của bà D.

Về các chi phí tố tụng, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Về án phí dân sự sơ thẩm do điều kiện của bà hiện nay rất khó khăn, bà đang phải điều trị bệnh hiểm nghèo, bà đã có đơn đề nghị Tòa án xem xét miễn giảm án phí theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Th trình bày:*

Bà có giới thiệu vợ chồng ông Phú Văn H3 và bà Nguyễn Thị Phương L2 ngụ tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai đến vay tiền bà D số tiền 900.000.000 đồng, bà D đưa cho vợ chồng ông H3 500.000.000 đồng. Khi đến xem đất của vợ chồng ông H3, bà D cho rằng đất chỉ có giá trị khoảng 200.000.000 đồng nên bà D yêu cầu bà nói vợ chồng ông H3 trả tiền lại bớt cho bà D. Bà giới thiệu bà C đang có nhu cầu thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, bà C sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D giá 500.000.000 đồng, trong đó bà C vay 200.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng bà C gánh nợ cho vợ chồng ông H3. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, bà D chỉ đưa cho bà C số tiền 189.000.000 đồng. Bà D tiếp tục ép bà cùng bà C ký giấy vay nợ số tiền 450.000.000 đồng, nhưng thực tế bà D không đưa số tiền nợ này cho bà C. Bà xác định chữ ký của bà trong giấy mượn tiền ngày 03/9/2010 là ký làm chứng việc vay nợ giữa bà C và bà D, bà không có liên quan gì đến số tiền ghi trong giấy mượn tiền này nên bà không có trách nhiệm liên đới trả số tiền này cho bà D. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà C, bà cho rằng hợp đồng này là không có thật, có sự ép buộc, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hình thức, còn thực chất là vay mượn tiền.

Bà đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà C, buộc bà D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C, bác yêu cầu của bà D về việc yêu cầu bà C thanh toán số tiền 950.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc V trình bày:*

Ông V và bà Huỳnh Ngọc C kết hôn ngày 25/02/1991, đến nay vợ chồng ông có ba người con là: Nguyễn Hoàng Ngọc D2, sinh năm 1992, Nguyễn Hoàng Ngọc M, sinh năm 1994, Nguyễn Hoàng Ngọc Y, sinh năm 2001. Vào năm 1996, cha mẹ vợ của ông là ông Huỳnh Ngọc S và bà Ngô Thị T3 có chia cho vợ chồng ông phần tài sản đất đai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 670116, cấp ngày 14/8/1996, đây là tài sản chung của vợ chồng ông có sau hôn nhân. Vợ ông là bà Huỳnh Ngọc C có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình để vay tiền của bà D, đồng thời bà C tự ý một mình ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên mà ông hoàn toàn không biết. Ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký giữa bà C với bà D, lý do ông là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà không được ký trong hợp đồng cũng như không đứng tên ký thế chấp với bà D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Ngọc D2 và chị Nguyễn Hoàng Ngọc M cùng trình bày:*

Chị D2 và chị M xác định không có tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nay qua tranh chấp giữa các bên, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hiếu M2, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Thanh T, chị Nguyễn Thị N, anh Trần Thanh T2, chị Nguyễn Thị Thu L, anh Trần Thanh T3, chị Nguyễn Thị Hồng Th2 trình bày:*

Vào năm 2003, gia đình ông M2 và bà C có tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa 530, tờ bản đồ số 8 cũ và vụ án đã được Tòa án giải quyết xong vào năm 2005. Gia đình ông được công nhận sử dụng tổng diện tích 1.476 m^2 thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 08 theo Bản án phúc thẩm số 179/2005/DS-PT ngày 26/8/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Gia đình ông vẫn đang sử dụng phần đất này (xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng khác trên đất), gia đình ông cũng đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án, ông M2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, ông không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Lê Phượng Th3, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Lê Anh Th4 trình bày:*

Vào ngày 10/6/2009, bà Th3 nhận chuyển nhượng từ bà C diện tích đất ngang 16m x dài 30m, thuộc thửa 529 tờ bản đồ số 8, với giá 50.000.000 đồng, hai bên đã trả tiền và giao đất xong. Năm 2015, bà Th3 trồng cây bưởi trên đất, cho đến nay đất không có biến động gì khác về hiện trạng, bà cũng không chuyển nhượng phần diện tích đất này lại cho bất kỳ ai.

Bà Huỳnh Lê Anh Th4 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Huỳnh Ngọc C cụ thể như sau: Ngày 25/7/2006 bà Th4 nhận chuyển nhượng của bà C diện tích đất có chiều ngang 4,5m x dài 82m với giá 75.000.000 đồng; ngày 08/5/2010 bà Th4 nhận chuyển nhượng thêm từ bà C diện tích đất chiều ngang 0,5m x dài 82m, với giá 15.000.000 đồng; ngày 10/6/2010, bà Th4 tiếp tục nhận chuyển nhượng từ bà C diện tích đất có chiều ngang 3m x dài 82m. Các diện tích đất trên của bà C đều thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 8 cũ, xã BL mà bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà, bà Th4 với bà C được lập giấy tay, chưa đăng ký kê khai làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan chức năng, chưa làm thủ tục tách thửa. Việc tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim H2, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn B, anh Huỳnh Quốc B2 và chị Nguyễn Thị Phương D3 trình bày:*

Vào năm 2010, bà C chuyển nhượng cho bà diện tích đất có chiều ngang 10m x dài 60m, thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 8 cũ, xã B với giá 600.000.000 đồng, hai bên đã giao đất, giao tiền. Đến năm 2015, gia đình bà xây nhà ở cho vợ chồng con trai là anh Huỳnh Quốc B2 và chị Nguyễn Thị Phương D3 ở ổn định cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất giữa bà với bà C được lập giấy tay, đến nay bà vẫn chưa đăng ký kê khai làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan chức năng, chưa làm thủ tục tách thửa. Nay qua tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án, bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Xuân H trình bày:*

Ngày 25/12/2005, ông nhận chuyển nhượng của bà C diện tích đất có chiều ngang 3,7m x dài 38,3m thuộc thửa đất số 530, tờ bản đồ số 8, xã B (giáp ranh với phần đất của ông M2) với giá 40.000.000 đồng. Đến nay ông vẫn chưa làm thủ tục tách thửa do diện tích đất nhận chuyển nhượng không đủ để tách thửa. Hiện nay trên đất ông không canh tác hay xây dựng công trình gì trên đất.

Ngày 15/5/2011, ông nhận chuyển nhượng của bà C diện tích đất 300m^2 thuộc thửa đất số 502, tờ bản đồ số 8, xã BL. Phần diện tích đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gộp chung vào diện tích 1346 m^2 thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ 11 mới, xã BL, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 200427 UBND huyện V cấp ngày 20/11/2011, trên đất này hiện nay ông đang trồng cây bưởi. Việc tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm*:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật và tư cách đương sự; quá trình tiến hành tố tụng tuân theo quy định của pháp luật nhưng thời hạn giải quyết vụ án kéo dài; xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ đúng quy định pháp luật; Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng quy định của pháp luật; các đương sự (Trừ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu Th) và người tham gia tố tụng khác (Người đại diện theo ủy quyền) chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, quá trình thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim D về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" đối với bị đơn bà Huỳnh Ngọc C như sau:

+ Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Hoàng Thị Kim D và bà Huỳnh Ngọc C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2010; buộc bà C phải trả cho bà D số tiền 500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng Nhà nước quy định là 12%/năm = 1%/tháng.

+ Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000 đồng cho khoản vay ngày 03/9/2010.

+ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Ngọc C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2010 và yêu cầu tính lãi suất của bà D cho khoản vay ngày 03/9/2010.

+ Buộc bà C phải chịu án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thu thập chứng cứ theo quy định.

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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thu Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà Th bỏ đi khỏi nơi cư trú, không thông báo cho người khởi kiện và Tòa án biết về nơi cư trú mới nên được coi là cố tình giấu địa chỉ. Tòa án đã thực hiện thủ tục niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định. Đối với bà Huỳnh Lê Anh Th4 ủy quyền cho bà Huỳnh Lê Phượng Th3, quá trình giải quyết vụ án bà Th3 và các chị Nguyễn Hoàng Ngọc D2, Nguyễn Hoàng Ngọc M đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Trước khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 24/7/2017 nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim D có đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung) và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa bà D với bà C, yêu cầu bà Huỳnh Ngọc C phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng lập ngày 29/01/2010 và yêu cầu bồi thường thiệt hại 1.200.000.000 đồng khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà D còn yêu cầu bà C phải trả số tiền vay 450.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng 0,75%/tháng từ ngày 03/9/2010 đến nay tạm tính là 280.000.000 đồng. Theo đơn phản tố ngày 04/01/2015 bà C yêu cầu hủy hợp đồng

chuyển nhượng đất đã ký với bà D, đồng ý thanh toán cho bà D số tiền đã nhận là 189.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà D xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2010 giữa bà và bà C là hình thức để đảm bảo cho khoản tiền bà D cho bà C vay là 500.000.000 đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, buộc bà C phải trả lại cho bà số tiền 500.00.000 đồng và chịu lãi suất từ ngày vay tiền đến ngày Tòa án xét xử theo mức lãi suất ngân hàng là 1%/tháng; về khoản vay 450.000.000 đồng bà D rút lại yêu cầu tính lãi suất. Bà C rút yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2010, chấp nhận trả một phần nợ theo yêu cầu của bà D.

Như vậy, bà D và bà C đều thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2010 và giải quyết giao dịch vay tiền tại thời điểm ký hợp đồng này. Nhận thấy, yêu cầu của các đương sự không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, do vậy Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật, cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai căn cứ theo các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim D về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đã ký giữa bà D với bà C vào ngày 29/01/2010, được Văn phòng công chứng T, tỉnh Đồng Nai công chứng số 469, quyển số 01/TP/CC-SCC/HSSGD ngày 03/02/2010 (sau đây viết tắt là hợp đồng số 469), buộc bà C phải trả lại số tiền vay là 500.000.000 đồng và chịu lãi suất theo mức lãi suất 1%/tháng kể từ ngày vay (29/01/2010), nhận thấy:

Trong quá trình xét xử bà D và bà C đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469 ngày 29/01/2010 và xác định việc ký hợp đồng này là hình thức để đảm bảo cho khoản tiền mà bà D cho bà C vay với lãi suất 5%/tháng, tuy nhiên thỏa thuận vay tiền giữa các bên không lập thành văn bản.

Bà D xác định số tiền vay cho bà C vay tại thời điểm ký hợp đồng số 469 là 500.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng. Bà C cho rằng bà bị ép buộc phải ký hợp đồng này, thực tế bà chỉ nhận được khoản tiền vay của bà D là 189.000.000 đồng, còn lại là nhận nợ thay cho bà Th, trước đó bà Th nợ tiền của bà D là bao nhiêu bà C không biết nên không đồng ý trả 500.000.000 đồng.

Theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp và Tòa án xác minh, thu thập chứng cứ tại Văn phòng Công chứng T, Đồng Nai về việc ký hợp đồng số 469 thì bà C là người yêu cầu công chứng thể hiện tại: Phiếu yêu cầu công chứng lập ngày 03/02/2010 có kèm theo các giấy tờ liên quan đến thủ tục công chứng hợp đồng

như: "Xác nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện giao dịch" ngày 12/01/2010, "Đơn xin xác nhận tài sản riêng" ngày 03/02/2010. Các tài liệu này đều do bà C lập và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Do vậy, việc bà C cho rằng bà bị ép buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469 là không có căn cứ.

Theo trình bày của bà D, sau khi ký hợp đồng số 469 giữa bà với bà C còn có thỏa thuận (được lập thành văn bản do bà C giữ) về việc cho bà C chuộc lại đất trong thời hạn 03 tháng, nếu bà C không chuộc thì các thửa đất sẽ thuộc quyền sử dụng của bà D, bà D sẽ làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, bà C không thừa nhận có thỏa thuận chuộc đất như bà D trình bày, đồng thời bà D cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho trình bày trên của mình. Tại phiên tòa, bà D yêu cầu Tòa án xác định các phần đất còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2010 (trừ diện tích đất gia đình ông M2, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyên sử dụng đất) để đảm bảo cho việc thi hành án mà bà C phải trả cho bà sau khi Tòa án xét xử. Tuy nhiên, như đã nhận định trên, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng số 469 ngày 29/01/2010 là không có thực, bà D cũng không biết đất chuyển nhượng nằm ở vị trí nào bởi lẽ giữa các bên không có việc bàn giao đất khi chuyển nhượng; các thửa đất giao dịch theo hợp đồng số 469 là thửa số 502, diện tích 737 m^2, 529 diện tích 188 m^2, thửa 530 diện tích 3.020 m^2 cùng tờ bản đồ số 8, xã BL nhưng hiện trạng đất đã có thay đổi về diện tích, số tờ bản đồ, số thửa đất do làm đường và qua nhiều lần đo đạc bản đồ địa chính của cơ quan chức năng. Thửa đất mà bà C chuyển nhượng theo hợp đồng số 469 trước đó đã có tranh chấp giữa gia đình bà C với gia đình ông Ph, ông M2; ông H3 và bà H4, cụ thể:

- Về thửa đất số 530 diện tích 3.020 m^2, tờ bản đồ số 8, xã B, bà Huỳnh Ngọc C và ông Nguyễn Quốc V có tranh chấp với gia đình ông Trần Văn Ph (hiện đã chết) và ông Trần Hiếu M2 được Tòa án thụ lý giải quyết từ ngày 21/02/2003. Ngày 26/8/2005, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã xét xử phúc thẩm, đã công nhận ông Ph được quyền sử dụng diện tích đất là 720 m^2; ông M2 được sử dụng 756 m^2 đất đều thuộc thửa số 530, tờ bản đồ số 8, xã BL; đồng thời hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G670116 cấp ngày 14/8/1996 của bà Huỳnh Ngọc C đối với phần diện tích đất ông Ph, ông M2 được quyền sử dụng.

- Về thửa đất số 580, tờ bản đồ số 8, xã BL có phần diện tích 621 m^2 từ tháng 02/2010 bà C có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bùi Trường H3 và bà Ngô Thị H4, đến ngày 18/7/2012 mới được Tòa án giải quyết xong bằng Quyết định đình chỉ xét xử số 17/2012/QĐ-PT ngày 18/7/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án cho thấy bà C đã chuyển nhượng một phần đất còn lại (ngoài phần đất của gia đình ông Ph) cho những người liên quan là ông H, bà H2, bà Th4, bà Th3; trên các phần đất này gia đình bà H2 đã xây

dựng nhà; bà Th3, bà Th4; ông H đều đã trồng cây bưởi trên đất nhưng bà D không có yêu cầu Tòa án xem xét hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469 đã vi phạm về nội dung, không phù hợp với quy định của pháp luật, việc ký hợp đồng theo trình bày của các bên là hình thức đảm bảo cho việc bà D cho bà C vay tiền, tuy nhiên hình thức này cũng không phù hợp với quy định của pháp luật về giao dịch đảm bảo. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để xem xét yêu cầu của bà D về việc xác định các phần đất còn lại (trừ phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M2, ông H) thuộc các thửa đất số 502 diện tích 737 m^2, thửa đất 529 diện tích 188 m^2, thửa đất 530 diện tích 3.020m^2 , thuộc tờ bản đồ số 8, xã B, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469 để đảm bảo việc thi hành án của bà C sau khi xét xử vụ án.

Từ các tài liệu, chứng cứ thập thập trong quá trình giải quyết vụ án đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469 giữa bà D và bà C là không phù hợp với quy định của pháp luật, là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tiền theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nay được quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng này để giải quyết quan hệ vay tiền được che giấu.

Tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo*: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này"...;*

Tại Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về Thời hiệu yêu cầu tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu:

... "2. Đối với giao dịch dân sự được quy định tại Điều 128 và Điều 129 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế."...

Căn cứ quy định tại các Điều 129, 136, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thời hiệu yêu cầu tuyên tuyên bố giao dịch trong trường hợp này là không bị hạn chế; căn cứ yêu cầu khởi kiện của đương sự, Hội đồng xét xử cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469 giữa bà C với bà D là giao dịch vô hiệu do giả tạo, buộc bà D phải trả lại cho bà C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G670116 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/8/1996, đồng thời xem xét giải quyết về quan hệ giao dịch vay tài sản giữa các đương sự theo quy định của pháp luật.

[3.2] Căn cứ phần trình bày của bà D và bà C tại phiên tòa đều thống nhất xác định có quan hệ vay tiền giữa bà C với bà D tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, tuy nhiên các bên không thống nhất về số tiền đã vay, thời hạn vay, lãi suất phải trả.

Theo nguyên đơn bà D xác định việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là việc đảm bảo cho khoản tiền mà bà cho bà C vay là 500.000.000 đồng, việc vay tiền không lập thành văn bản thể hiện nội dung thỏa thuận vay tiền cụ thể mà thể hiện bằng số tiền 500.000.000 đồng mà bà C đã nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/01/2010. Qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469, tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện nội dung về giá chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng và phương thức thanh toán: Là tiền mặt (bên A đã nhận đủ số tiền sang nhượng đất do bên B giao trả). Bị đơn bà C thì cho rằng số tiền thực tế bà nhận từ bà D là 189.000.000 đồng qua 2 lần (lần thứ nhất là trước khi ký hợp đồng và lần 2 vào ngày ký hợp đồng số 469) nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào về số tiền vay đã nhận từ bà D như trình bày. Như vậy, theo trình bày của các bên tại Tòa án đều xác định có việc bà C vay tiền của bà D, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469 là hình thức đảm bảo cho việc vay tiền nên giữa các bên không lập hợp đồng vay tiền riêng, tại phiên tòa các đương sự xác định ngày giao nhận số tiền vay là ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất (29/01/2010). Mặc dù, bà C cho rằng bị ép buộc phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469 tuy nhiên như nhận định trên thì không đủ căn cứ để xem xét trình bày của bà C, do vậy cần chấp nhận yêu cầu của bà D về việc xác định số tiền bà D đã cho bà C vay là vay là 500.000.000 đồng khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về yêu cầu tính lãi suất trên số tiền vay, tại phiên tòa bà D và bà C đều thống nhất thỏa thuận tính lãi suất đối với số tiền vay theo mức lãi suất 1%/tháng kể từ thời điểm vay (ngày 29/01/2010) đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét thấy, thỏa thuận này là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận. Cụ thể số tiền lãi được tính trên số nợ gốc từ ngày 29/01/2010 đến ngày 27/02/2018 là 484.833.343 đồng (96 tháng x 5.000.000 đồng/tháng + 29 ngày x 166.667 đồng/ngày = 484.833.343 đồng).

Buộc bà C phải thanh toán cho bà D số tiền vay là 500.000.000 đồng và 484.833.343 đồng tiền lãi, tổng cộng là 984.833.343 đồng.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà C lập ngày 29/01/2010 vô hiệu do giả tạo; bà D có nghĩa vụ giao trả cho bà C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 670116 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/8/1996 cho bà Huỳnh Ngọc C (bản chính); buộc bà C có nghĩa vụ thanh toán cho bà D số tiền 984.833.343 đồng (nợ gốc và lãi tính đến ngày 27/02/2018).

[3.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà C: Về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà D vào ngày 29/01/2010. Đơn yêu cầu phản tố của bà C được Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu thụ lý vào năm 2015. Tại thời điểm thụ lý yêu cầu phản tố của bà C thì nguyên đơn bà D có yêu cầu bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 469. Tuy nhiên, căn cứ quy định tại Điều 176 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi bổ sung năm 2011) và Điều 12 của Nghị quyết số 05/2012 ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của bà C là không đúng quy định của pháp luật mà đây chỉ là ý kiến của bị đơn về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà D đã thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thành yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại phiên tòa bà C xin rút đơn yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng này. Do vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của bà C về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà C là đúng pháp luật.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim D về việc tranh chấp hợp đồng vay tiền, buộc bà Huỳnh Ngọc C phải trả số nợ gốc 450.000.000 đồng và tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng 0,75%/tháng từ ngày 03/9/2010 đến nay tạm tính là 280.000.000 đồng, tổng cộng 730.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà D đã rút yêu cầu tính lãi suất trên số nợ gốc, xét thấy việc rút yêu cầu tính lãi số tiền vay 450.000.000 đồng của bà D là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho bà C, do vậy cần chấp nhận. Về khoản nợ 450.000.000 đồng bà D vẫn yêu cầu bà C phải thanh toán, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Việc vay tiền giữa bà C với bà D có lập "Giấy mượn tiền" đề ngày 03/9/2010, có nội dung *"Tôi tên Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1968 ngụ tại ấp B, xã T, huyện V, Đồng Nai. Tôi có mượn của chị Hoàng D số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) Hẹn thời gian 3 tháng trả, nếu sai tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm";* trong giấy còn có chữ ký xác nhận của bà Trần Thị Thu Th. Theo các đương sự đều xác định giấy này là do bà C viết và ký với tư cách là người mượn tiền. Trong quá trình giải quyết vụ án bà C có các lời khai trình bày bà bị ép buộc phải ký giấy này, tuy nhiên bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh như trình bày. Bà Trần Thị Thu Th có lời khai xác định giấy mượn tiền ngày 03/9/2010 là bà C viết cho bà D, phần dưới có chữ ký của bà Th là người làm chứng với nội dung về việc nợ giữa bà C và bà D.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định bà C là người trực tiếp viết giấy mượn tiền với bà D và cam kết thời hạn trả nợ nên bà C phải có trách nhiệm trả nợ cho bà D theo đúng thỏa thuận là phù hợp với quy định tại các Điều 405, 471, 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong quá trình giải quyết vụ án bà C không đồng ý trả nợ

cho bà D, tuy nhiên tại phiên tòa bà C chấp nhận trả nợ cho bà D số tiền 450.000.000 đồng nên cần ghi nhận.

Ngoài ra, bà C có trình bày về số tiền trong giấy mượn tiền ngày 03/9/2010 là bà nhận nợ thay cho bà Th và cung cấp giấy bà Th nhận nợ của bà số tiền 430.000.000 đồng. Việc nhận nợ của bà Th cũng được ghi nhận trong biên bản hòa giải lập ngày 05/4/2011 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai thì bà C có quyền khởi kiện đối với bà Th để buộc bà Th trả nợ cho bà thành một vụ kiện khác khi có yêu cầu giải quyết tranh chấp.

[5] Về chi phí tố tụng:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự thì trường hợp đương sự phải chịu chi phí tố tụng trong quá trình tòa án thu thập chứng cứ (Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đo đạc, chi phí thẩm định giá tài sản) nếu yêu cầu không được chấp nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự đều yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết số tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật, do yêu cầu khởi kiện của bà D được chấp nhận nên bà C phải chịu chi phí này. Tổng số tiền bà D đã phải nộp trong quá trình thu thập chứng cứ là 45.197.000 đồng, nên buộc bà C phải trả lại cho bà D khoản chi phí này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim D được chấp nhận nên bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà D toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 20.250.000 đồng (hai mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001932 ngày 21/11/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án thì bà C phải chịu án phí, cụ thể:

Bà C phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu câu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và án phí về tranh chấp hợp đồng vay tài sản là 36.000.000 đồng + [(984.833.343 đồng + 450.000.000 đồng) – 800.000.000 đồng] x 3% = 55.045.000 đồng án phí về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Do bà C có đơn xin miễn giảm tiền án phí, đơn có xác nhận của Chính quyền địa phương về hoàn cảnh kinh tế khó khăn, hiện đang phải điều trị bệnh hiểm nghèo. Căn cứ điều 14 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án Hội đồng xét xử chấp nhận miễn ½ số tiền tạm ứng án phí bà C phải nộp theo quy định.

Bà C được xét giảm ½ số tiền án phí nên số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà C còn phải nộp là 27.622.500 đồng.

Hoàn trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008798 ngày 06/02/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

[7] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tại phiên tòa xét thấy có phần phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 48, 49, 147,157,165, 166, 227, 235, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 129, 137, 405, 471, 474, 476 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim D đối với bà Huỳnh Ngọc C về việc "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2010 giữa bà Huỳnh Ngọc C với bà Hoàng Thị Kim D tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

- Bà Hoàng Thị Kim D phải trả lại cho bà Huỳnh Ngọc C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G670116 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 14/8/1996 (bản chính).

- Bà Huỳnh Ngọc C phải trả cho bà Hoàng Thị Kim D số tiền nợ gốc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi là 484. 833.343 đồng, tổng cộng số tiền phải thanh toán là 984.833.343 đồng (chín trăm tám mươi bốn triệu tám trăm ba mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi ba đồng).

- Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Huỳnh Ngọc C và bà Hoàng Thị Kim D như sau: Bà C phải trả cho bà Hoàng Thị Kim D số tiền nợ gốc 450.000.000 đồng *(bốn trăm năm mươi triệu đồng)*, không phải chịu lãi suất.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim D về việc bà C phải chịu lãi suất của số nợ gốc 450.000.000 đồng theo thỏa thuận vay tiền ngày 03/9/2010.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Ngọc C về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà D lập ngày 29/01/2010, tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Huỳnh Ngọc C phải chịu chi phí tố tụng là 45.197.000 đồng. Do bà Hoàng Thị Kim D đã nộp tạm ứng chi phí nên bà C phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà D số tiền 45.197.000 đồng.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Bà C phải chịu 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 55.045.000 đồng (năm mươi lăm triệu không trăm bốn mươi lăm ngàn đồng) án phí về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Bà C được xét giảm ½ số tiền án phí nên số tiền án phí dân sự sơ thẩm bà C còn phải nộp là 27.622.500 đồng (hai mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố của bà C là 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008798 ngày 06/02/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

Hoàn trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 20.250.000 đồng (*hai mươi triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001932 ngày 21/10/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

4. Về quyền kháng cáo của các đương sự:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Vĩnh Cửu;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.

Đào Thị Kiều Vân