TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÓC MÔN** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 900/2023/DS-ST
Ngày: 29 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Văn Đẹp.

2. Ông Dương Văn Quí.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Tuyết Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 512/2012/TLST-DS ngày 03/12/2012, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 489/2023/QĐXXST-DS ngày 17/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 363/2023/QĐST-DS ngày 08/9/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1966; địa chỉ: 29B đường L, phường P, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Chiêu D; địa chỉ: 112/4A ấp T, xã TT, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh – theo Giấy ủy quyền số công chứng 007460 Quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/4/2015 của Văn phòng công chứng Tân Phú. (có mặt)

Bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1951; (vắng mặt)

+ Bà Lâm Thị T1, sinh năm 1951, (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 7/6B ấp 6, xã Đ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hồ Ngọc Đ, sinh năm 1966; địa chỉ: 29B đường L, phường P, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Minh T2; (vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Ngọc D, (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 361/70/67A ấp 6, xã Đ, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Khánh T3, sinh năm 1962; địa chỉ 28/21/5 đường Đ, Phường K, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

+ Phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 25/5 đường H, Phường Y, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C - Chức vụ: Trưởng phòng. (đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/10/2012, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 08/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án,nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Trần Chiêu D trình bày:

Ngày 29/11/2011, ông K ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 047903 Quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng H, nhận chuyển nhượng của ông V, bà T thửa đất số 31, tờ bản đồ số 60, diện tích 1188 m^2, xã Đ, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận số AK 230445, số vào sổ cấp GCN: H 01498/tt ngày 07/12/2007, cập nhật biến động ngày 31/01/2008 và ngày 10/02/2009, giá chuyển nhượng cố định là 1.800.000.000 đồng. Ông K đã trả đủ tiền cho ông V, bà T theo Giấy xác nhận ngày 29/11/2011, nhưng chưa nhận bàn giao đất, chưa hoàn tất thủ tục đăng bộ, do phía ông V không di dời 02 căn nhà tạm và tìm mọi cách cản trở.

Ông K đã gửi đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã Đ, theo biên bản hòa giải ngày 05/10/2012 có nội dung ông V, bà T đồng ý mua lại thửa đất với giá 2.000.000.000 đồng, trả tiền trong vòng 07 ngày từ ngày 06 đến ngày 13/10/2012 nhưng ông V, bà T không trả tiền cho ông K.

Ông K khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông V, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, bàn giao đất để ông K hoàn tất thủ tục đăng bộ theo quy định nhưng ông V, bà T không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng, không hợp tác giải quyết tranh chấp khiến vụ án kéo dài nhiều năm.

Vì vậy, ông K có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng công chứng nêu trên, yêu cầu ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị T1 phải trả cho ông K số tiền đã nhận là 1.800.000.000 đồng kèm tiền lãi theo quy định của pháp luật kể từ khi nhận tiền ngày 29/11/2011 đến nay, và phải tiếp tục trả tiền lãi theo quy định cho đến khi trả xong các khoản tiền còn nợ cho ông K.

Tại Bản tường trình ngày 17/12/2012, Bản tự khai ngày 17/01/2013, Bản tự khai ngày 16/5/2013, Biên bản hòa giải ngày 16/5/2013, Biên bản lấy lời khai ngày 13/11/2013, bị đơn là ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị T1 trình bày:

Thông qua người quen giới thiệu, vợ chồng ông bà đồng ý vay của ông K số tiền 1.800.000.000 đồng, tiền lãi 5%/tháng nhưng ông K yêu cầu ông bà phải ký công chứng chuyển nhượng thửa đất gia đình ông bà đang quản lý, sử dụng để đảm bảo việc trả nợ.

Ngày 29/11/2011, ngay sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng, ông bà cùng ông T3 về nhà ông K làm giấy giao nhận tiền, ông K đưa cho ông T3 1.500.000.000 đồng là số tiền ông bà đã vay của ông T3 trước đó, ông K giữ lại 280.000.000 đồng tiền phí dịch vụ và tính trước tiền lãi, còn lại đưa cho ông bà 20.000.000 đồng.

Khoảng 04 tháng sau ông K đòi lại khoản tiền đã cho vay nhưng sau khoảng 02 tháng tiếp theo ông bà không vay được tiền để trả cho ông K nên ông K gửi đơn tranh chấp đến ấp 6 và xã Đ, 02 lần hòa giải ông K yêu cầu ông bà trả số tiền 2.000.000.000 đồng, ông hứa 10 ngày sau sẽ trả tiền cho ông K nhưng không vay được tiền.

Sự thật giữa ông bà và ông K là quan hệ vay mượn nợ, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2011 được công chứng chỉ là giả tạo để ràng buộc lẫn nhau về trách nhiệm trả nợ của ông bà nên khi hòa giải tại ấp, tại xã, ông K mới đồng ý nhận lại 2.000.000.000 đồng để giải quyết dứt điểm nhưng do gặp khó khăn về tài chính nên ông bà chưa thanh toán được cho ông K.

Ông K yêu cầu các con ông bà tháo dỡ 02 căn nhà để bàn giao đất là không hợp lý vì 02 căn nhà này đã có từ năm 2007 và ổn định cuộc sống đến nay. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 60, diện tích 1264m^2 có 03 căn nhà, 01 căn đã tách số riêng, còn 02 căn là sổ chung, ông bà đã chia thửa đất cho các con, các con khó khăn nên chưa làm được nhà mà vẫn ở chung. Xin cứu xét cho các con ông bà được ổn định cuộc sống.

Ông bà đồng ý trả lại số tiền theo thỏa thuận cho ông K là 2.000.000.000 đồng, trả làm 02 lần, ngày 30/6/2013 sẽ trả 1.000.000.000 đồng, số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại ông bà sẽ hẹn thời gian thanh toán với ông K sau. Riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên là giả tạo nên ông bà đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị T1 đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do kể từ ngày 13/10/2014 - ngày ông V có đơn xin sao chụp hồ sơ vụ án; các văn bản tống đạt, lần gần nhất là ngày 12/9/2023, do Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn thực hiện ghi nhận ông V, bà T có mặt ở nhà tại thời điểm tống đạt nhưng từ chối nhận văn bản tố tụng mà không cho biết rõ lý do.

Tại bản tự khai và Đơn xin vắng mặt cùng ngày 12/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Ngọc Đ trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn K. Vào năm 2011, ông K có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị T1. Số tiền ông K giao cho ông V, bà T khi ký hợp đồng chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà đồng ý thống nhất lời khai và yêu cầu của ông K. Do bận công việc làm, không có thời gian tham gia tố tụng nên bà yêu cầu được vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên họp công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử vụ án. Bà cam kết không khiếu nại hay thắc mắc về việc giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh T2 trình bày: Trên phần đất diện tích 1188m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 230445 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp ngày 07/12/2007 cho ông Nguyễn Văn V có 02 căn nhà do ông và vợ là Nguyễn Ngọc D cất từ năm 2007 và sử dụng ổn định đến nay. Ông biết việc ông V thế chấp cho ông K để vay mượn, còn việc ông V ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông không biết. Thực chất đây chỉ là vay mượn, không phải chuyển nhượng đất. Ông đã được ông V chia cho phần đất có diện tích khoảng gần 300m^2 trên phần đất này, đã sử dụng ổn định đến nay nên ông không đồng ý chuyển nhượng phần đất mà ông đã được ông V cho và cất nhà sử dụng ổn định.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2013, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc D trình bày:*Trong vụ việc tranh chấp của ông Nguyễn Văn V, bà thống nhất ý kiến của chồng là Nguyễn Minh T2. Vì vậy, bà xin vắng mặt trong các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án. Bà cam đoan không có ý kiến hay khiếu nại gì về sau.

Tại các Văn bản số 264, 289/CC4 ngày 18/7/2023 và ngày 31/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh, có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Mạnh C trình bày:

Phòng công chứng H chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 047903 ngày 29/11/2011, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị T1 với bên được chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K. Việc chứng nhận nêu trên được thực hiện theo đúng thủ tục công chứng quy định tại Quyết định số 4407/QĐ-UBND ngày 23/9/2009 của UBND Tp.Hồ Chí Minh, về việc công bố bộ thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tư pháp Tp.Hồ Chí Minh. Cụ thể: trước khi thực hiện việc công chứng, công chứng viên đã giải thích cho các bên tham gia giao dịch hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc công chứng. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự, tài sản giao dịch đủ điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003, việc giao kết hợp đồng do các bên tự nguyện thực hiện. Ngoài những thỏa thuận giữa các bên tham gia giao dịch đã được công chứng, công chứng viên Phòng công chứng H ghi nhận trong hợp đồng thì việc giữa các bên còn có thỏa thuận nào khác với nhau hay với các cá nhân khác hay không liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 60 (TL2004), xã Đ, huyện Hóc Môn thì công chứng viên Phòng công chứng H không biết.Phòng công chứng H không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật, đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khánh T3 đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

công chứng 047903 ngày 29/11/2011, giữa ông Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị T1 và ông Nguyễn Văn K đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 60 (TL2004), xã Đ, huyện Hóc Môn; yêu cầu ông V, bà T phải trả lại số tiền đã nhận 1.800.000.000 đồng, kèm tiền lãi theo quy định của pháp luật cho đến khi trả xong tất cả các khoản tiền còn nợ.

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự nhưng Thẩm phán chưa thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về việc giải quyết vụ án: căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, giấy xác nhận giao nhận tiền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, biên bản hòa giải cơ sở, hiện trạng sử dụng đất, quá trình thực hiện hợp đồng, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của các đương sự, diễn biến phiên tòa, có cơ sở xác định vợ chồng ông V và bà T đã vay của ông K số tiền 1.800.000.000 đồng từ ngày 29/11/2011; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông V, bà T phải trả lại khoản nợ gốc kèm tiền lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày nhận tiền cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ là có cơ sở chấp nhận, theo quy định tại các Điều 129, 137, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Hóc Môn, sau đó thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả khoản tiền đã nhận kèm tiền lãi theo quy định. Bị đơn cư trú tại huyện Hóc Môn. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Hóc Môn.

[2] Áp dụng pháp luật: thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, giao nhận tiền là ngày 29/11/2011 nên pháp luật áp dụng để giải quyết tranh chấp trong vụ án này là Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

[3] Sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn là ông Nguyễn Văn V, bà Lâm Thị T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Khánh T3 đã được tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa kèm Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Ngọc Đ, bà Nguyễn Ngọc D, Phòng công chứng H đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện trong vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, trả lại tiền kèm tiền lãi; bị đơn đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo cho việc vay tiền, đồng ý trả số tiền 2.000.000.000 đồng bằng cách trả 1.000.000.000 đồng vào ngày 30/6/2013 nhưng không thực hiện và vắng mặt không có lý do. Như vậy, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

[5.1] Về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 047903 ngày 29/11/2011 của Phòng công chứng H:

Ông V, bà T, ông Nguyễn Khánh T3 hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 023405 ngày 02/6/2011 của Phòng công chứng H, về việc ông V, bà T chuyển nhượng cho ông T3 thửa đất số 31, tờ bản đồ số 60 (TL2004), xã Đ, huyện Hóc Môn, hai bên đã giải quyết xong mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, theo Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 047901 ngày 29/11/2011 của Phòng công chứng H, Tp.Hồ Chí Minh.

Ông V, bà T chuyển nhượng cho ông K thửa đất số 31, tờ bản đồ số 60 (TL2004), diện tích 1188 m^2, xã Đ, huyện Hóc Môn, không có tài sản gắn liền với đất, giá 1.800.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 047903 ngày 29/11/2011 của Phòng công chứng H.

Ông V, bà T nhận của ông K số tiền 1.800.000.000 đồng tại nhà ông K theo Giấy xác nhận ngày 29/11/2011, mặt sau có nội dung ông Nguyễn Khánh T3 nhận của ông V số tiền 1.500.000.000 đồng tại nhà ông K.

Ông V đồng ý trả và ông K đồng ý nhận số tiền 2.000.000.000 đồng trong thời gian từ ngày 06 đến ngày 13/10/2012, ông V đề nghị ông K hỗ trợ đi công chứng, theo nội dung Biên bản hòa giải ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Hóc Môn.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2020 ghi nhận: Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 60, xã Đ, huyện Hóc Môn theo Giấy chứng nhận số phát hành AK 230445, số vào sổ H 01498/tt ngày 07/12/2007 có 03 căn nhà khóa trái cửa do ông V, bà T, ông Tân, bà Dung, ông Vinh, bà Đào đang sinh sống.

Tại văn bản số 29967/CNHM ngày 12/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn trả lời cho Tòa án có nội dung: chưa tìm thấy thông tin liên quan đến hồ sơ thế chấp, chuyển nhượng đối với phần đất của Giấy chứng nhận số phát hành AK 230445, số vào sổ H 01498/tt ngày 07/12/2007, xác nhận biến động ngày 31/01/2008 kể từ ngày 29/11/2011 đến nay.

Theo các nội dung nêu trên thì vợ chồng ông V và bà T nhận tiền của ông K để trả cho ông T3 theo hình thức hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký trước đó với ông T3, để ký chuyển nhượng cho ông K, đối với cùng một thửa

đất, việc giao nhận tiền giữa ba bên diễn ra tại nhà ông K trong cùng ngày 29/11/2011; ngoài ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không thực hiện bất cứ thủ tục chuyển nhượng nào tiếp theo, không bàn giao đất, không có tác động nào thể hiện có việc chuyển nhượng đất diễn ra trên thực tế; trên thửa đất có 02 căn nhà từ năm 2007 nhưng các hợp đồng đều ghi nhận không có tài sản gắn liền với đất là không đúng thực tế hiện trạng sử dụng đất, không quan tâm trên đất có tài sản gì, do ai quản lý, sử dụng.

Do đó, có cơ sở xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm che giấu giao dịch vay tiền đúng như trình bày của phía bị đơn nên giao dịch chuyển nhượng đất là giao dịch giả tạo sẽ bị vô hiệu, giao dịch vay tiền vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[5.2] Về yêu cầu trả tiền gốc số tiền 1.800.000.000 đồng:

Tại Giấy xác nhận ngày 29/11/2011 và trình bày của đương sự, có căn cứ xác định vợ chồng ông V, bà T đã nhận của ông K số tiền 1.800.000.000 đồng vào ngày 29/11/2011.

Tại Bản tường trình ngày 17/12/2012, ông V trình bày khoảng 04 tháng sau ngày nhận tiền vay thì ông K đã yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại tiền nhưng ông bà không vay được tiền nơi khác nên không trả được cho ông K.

Tại Biên bản hòa giải ngày 05/10/2012 do Ủy ban nhân dân xã Đ lập, ông V đồng ý trả cho ông K số tiền 2.000.000.000 đồng trong hạn 07 ngày kể từ ngày 06 đến 13/10/2012 nhưng không thực hiện.

Tại Bản tự khai ngày 17/01/2013, ông V cam kết đến hết tháng 6/2013 sẽ trả tiền cho ông K nhưng không thực hiện cam kết.

Tại Biên bản hòa giải ngày 16/5/2013 do Tòa án lập, ông V và bà T đồng ý tự nguyện trả cho ông K số tiền theo thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng bằng cách trả 1.000.000.000 đồng vào ngày 30/6/2013, số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại sẽ hẹn thời gian thanh toán sau nhưng cũng không thực hiện.

Như vậy, ông V, bà T đã vay và nhận của ông K số tiền 1.800.000.000 đồng từ ngày 29/11/2011 nhưng đến nay chưa trả là vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K nên ông K yêu cầu ông V, bà T phải trả số tiền này là có cơ sở chấp nhận.

[5.3] Về yêu cầu trả tiền lãi theo quy định của pháp luật:

Ông V trình bày ông K tính tiền lãi 5%/tháng nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, không được phía ông K thừa nhận, các bên không có thỏa thuận nào khác, nên chỉ có cơ sở xác định ông V, bà T đã vay của ông K số tiền 1.800.000.000 đồng từ ngày 29/11/2011, đây được xác định là khoản vay không kỳ hạn, có lãi nhưng không xác định rõ lãi suất.

Khoản 2 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: " *Trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố*

tương ứng thời hạn vay tại thời điểm trả nợ”.

Điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, quy định: *“...Trường hợp các bên không xác định rõ lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm trả nợ...”*.

Theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc ngân hàng nhà nước, quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9.0%/năm.

Từ các quy định được viện dẫn nêu trên, tiền lãi từ ngày 29/11/2011 đến ngày 29/9/2023 là 142 tháng được tính cụ thể như sau: 1.800.000.000 đồng x (9%/năm/12 tháng) x 142 tháng = 1.917.000.000 đồng.

Do đó tiền lãi ông V và bà T phải trả cho ông K tính đến ngày 29/9/2023 là 1.917.000.000 đồng.

[6] Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: số tiền 1.800.000.000 đồng đã được giải quyết bằng quan hệ vay tài sản như đã nhận định nêu trên. Ông K đang giữ của ông V, bà T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 230445, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01498/tt ngày 07/12/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Đặng Văn C, cập nhật biến động ngày 31/01/2008 và ngày 10/02/2009 nên phải trả lại cho ông V và bà T, theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005.

[7] Về nội dung phía bị đơn trình bày ông K đã trừ 280.000.000 đồng gồm 10% phí dịch vụ và tiền lãi tính trước nhưng không được phía ông K thừa nhận, không có tài liệu chứng cứ chứng minh, đồng thời ông V, bà T cũng không có yêu cầu xem xét lại số tiền này nên không có cơ sở xem xét giải quyết.

[8] Đối với việc ông V và bà T đồng ý trả cho ông K số tiền 2.000.000.000 đồng theo nội dung biên bản hòa giải ngày 05/10/2012 của Ủy ban nhân dân xã Đ và quá trình giải quyết vụ án nhưng không thực hiện, ông K cũng không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[9] Liên quan đến việc ông Nguyễn Khánh T3 ký nhận của ông V số tiền 1.500.000.000 đồng tại mặt sau Giấy xác nhận ngày 29/11/2011 như nhận định tại mục [5.1], nhưng không ai có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Khi có yêu cầu thì đương sự có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[10] Phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến trình bày nhưng không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[11] Ý kiến phát biểu tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12] Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

số công chứng 047903 ngày 29/11/2011 của Phòng công chứng H là vô hiệu; buộc ông K phải trả lại cho ông V và bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 230445, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01498/tt ngày 07/12/2007 do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cấp cho ông Đặng Văn C, cập nhật biến động ngày 31/01/2008 và ngày 10/02/2009 tại trang 4; buộc ông V và bà T phải trả cho ông K tổng số tiền 3.717.000.000 đồng, gồm nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 29/9/2023 là 1.917.000.000 đồng.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông K được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên ông V và bà T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy ông V và bà T là người cao tuổi (sinh năm 1951), thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 nhưng không làm đơn xin miễn nộp tiền án phí theo quy định tại Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên vẫn phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 266; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 127, 129, 137, 290, 471, 474, 476 Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng 047903 ngày 29 tháng 11 năm 2011 của Phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh, được ký kết giữa ông Nguyễn Văn K với ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị T1 vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn K phải trả lại cho ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị T1 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 230445, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 01498/tt do Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Đặng Văn C ngày 07/12/2007, cập nhật biến động ngày 31/01/2008 và ngày 10/02/2009 tại trang 4

của Giấy chứng nhận.

3. Buộc ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn K tổng số tiền 3.717.000.000 đồng, gồm nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 29 tháng 9 năm 2023 là 1.917.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn V và bà Lâm Thị T1 phải chịu số tiền 106.340.000 đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 33.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2011/01444 ngày 03/12/2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

(đã ký)

Phạm Văn Huy

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- THA DS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.