

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T H
TỈNH T H**

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

Bản án số 36/2019/ST- DS
Ngày 09 tháng 8 năm 2019
"V/v TC hợp đồng tặng cho QSD đất "

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T NGUYÊN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Anh Thu

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Xuân Viện
2. Bà Nguyễn Thị Kim Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoài - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T Nguyên, tỉnh T Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diệu Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T Nguyên, tỉnh T Nguyên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 122/2018/TLST-DS ngày 20/9/2018 về Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2019/QĐXX-ST ngày 10 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Kim Văn T, sinh năm 1984 (Có mặt)

Trú tại: Tổ 01, phường Gia Sàng, TP. T Nguyên, tỉnh T Nguyên

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tổ 08, phường Quang Trung, TP T Nguyên, tỉnh T Nguyên (Có mặt)

*** Bị đơn:** Anh Kim Xuân L, sinh năm 1980 (Có mặt)

Trú tại: Tổ 1, phường Gia Sàng, thành phố T Nguyên, tỉnh T Nguyên

Tạm trú: Tổ 9, phường Thắng L, thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị H

Trú tại: Tổ 1, phường Gia Sàng, thành phố T Nguyên, tỉnh T Nguyên

Tạm trú: Tổ 9, phường Thắng L, thành phố Sông Công, tỉnh T Nguyên

(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại bản tự khai, tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn anh Kim Văn T trình bày: Do cần tiền đầu tư Kinh doanh nên anh Kim Xuân L là anh trai ruột của anh có nhờ anh đứng tên ký hợp đồng vay tiền của ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Chi nhánh T Nguyên tại Hợp đồng số 282/2016 05/08/2016 số tiền 500.000.000 đồng(Năm trăm triệu đồng). Tài sản thế chấp là 02 Giấy chứng nhận QSD đất mang tên anh Kim Xuân L và Kim Văn T. Sau khi làm thủ tục vay xong, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 500.000.000 đồng trên và anh đã chuyển toàn bộ số tiền trên vào tài khoản của chị Nguyễn Thị H là vợ của anh L. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh L và chị H đã trả được một phần, sau đó đến hạn thanh toán của hợp đồng, anh L và chị H không có tiền trả cho Ngân hàng , nên anh đã phải đứng ra vay tiền ngoài số tiền 400.000.000 đồng trả thay cho anh L nốt khoản tiền **388.742.374 đồng**(Có chứng từ kèm theo) và làm thủ tục xóa thế chấp rút Giấy chứng nhận QSD đất của anh và của anh L ra khỏi Ngân hàng. Khi làm thủ tục trả ngân hàng và xóa thế chấp , anh và anh L đã thỏa thuận, anh thực hiện nghĩa vụ trả tiền thay cho anh L tại Ngân hàng thì anh L sẽ chuyển nhượng lại Quyền sử dụng đất là thửa số 26 tờ bản đồ 29, diện tích 89,9m² đất thổ cư, tại Tổ 01, phường Gia Sàng thành phố T Nguyên mang tên Kim Xuân L (là tài sản riêng của anh L do bố mẹ tặng cho) sang cho anh. Anh L nhất trí và có viết giấy vay nợ ngày 30/11/2017 nội dung vay anh khoản tiền 300.000.000 đồng, lãi xuất thỏa thuận, thời hạn trả sau 40 ngày kể từ ngày viết giấy , nếu đến thời hạn không thanh toán được thì sẽ có trách nhiệm chuyển nhượng bìa đỏ của anh L sang tên cho anh . Do là anh em ruột trong nhà nên anh và anh L thỏa thuận lập Hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng phía Nam Thành phố T Nguyên để tránh nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng nhưng thực chất là anh mua lại diện tích đất trên của anh L do anh L không có tiền trả nợ cho anh .

Hai bên đã thỏa thuận và thống nhất cùng ký vào Hợp đồng tặng cho QSD đất và làm thủ tục hoàn thiện hồ sơ gửi đến nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T Nguyên để làm thủ tục sang tên bìa đỏ cho anh. Tuy nhiên đến ngày 15/12/2017 anh L và chị Nguyễn Thị H là vợ anh L đã có đơn đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tạm dừng việc chuyển nhượng QSD đất trên với lý do đang có tranh chấp nên Văn phòng đăng ký đất đai đã trả lại hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh. Anh cho rằng không có việc tranh chấp QSD đất giữa anh và anh L. Do anh L cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng trên, việc chuyển nhượng trên là hoàn toàn hợp pháp và có sự thỏa thuận thống nhất giữa anh và anh L thì mới có thể làm thủ tục ký hợp đồng tặng cho QSD đất tại văn phòng công chứng. Anh đề nghị anh L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng QSD đất trên cho anh. Trường hợp nếu anh L không nhất trí chuyển nhượng thì phải trả cho anh khoản tiền **388.742.374 đồng** anh đã trả thay cho anh L khi vay Ngân hàng, đối trừ các khoản công nợ, anh L còn nợ anh số tiền 300.000.000 đồng. Anh đề nghị anh L phải trả cho anh số tiền 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật theo giấy vay tiền ngày 30/11/2017. Quá trình hai bên giao dịch về việc làm hợp đồng vay vốn ngân hàng cũng như thực hiện hợp đồng tặng cho QSD đất, việc anh cho anh L vay tiền chỉ một mình anh đứng ra không liên quan đến vợ anh là chị Cù Lệ Quyên, chị Quyên không biết và không tham gia đến sự việc trên.

Tại phiên tòa anh Kim Văn T yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng phía Nam Thành phố T Nguyên vô hiệu, yêu cầu anh Kim Xuân L phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại đơn đề nghị, tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn anh Kim Xuân L trình bày: Anh và anh T là hai anh em ruột, hai anh em anh có làm ăn kinh doanh thiết bị văn phòng với nhau. Năm 2017 anh T có mượn của anh 01 giấy chứng nhận QSD đất mang tên anh và cả 01 giấy chứng nhận QSD đất của anh T để thế chấp ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội Chi nhánh T Nguyên vay khoản tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), mục đích anh T vay để kinh doanh. Sau khi vay được số tiền trên anh T có chuyển vào tài khoản của vợ anh là chị Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) là để thanh toán tiền mua hàng của cửa hàng anh là thiết bị mực in và máy văn phòng. Ngoài ra anh T vẫn còn nợ tiền hàng của anh là 150.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng do anh thế chấp cả giấy chứng nhận QSD đất của mình nên cũng đã trả vào Ngân hàng khoản tiền gốc và lãi khoảng 102.800.000 đồng, còn anh T thanh toán nốt khoản tiền nợ ngân hàng cả gốc và lãi là : **388.742.374 đồng** và rút 02 bì đỏ của anh và của anh T sau khi đã tất toán xong khoản nợ Ngân hàng ngày 11/12/2017. Cuối năm 2017 anh đốc thúc anh T thu hồi tiền hàng về trả nốt cho anh số nợ trên. Anh T nói chưa thu hồi được tiền về. Ngày 30/11/2017 do bạn anh cần tiền nên anh hỏi anh T có vay được ở đâu tiền để trả anh không, anh T gợi ý sẽ thế chấp tạm bì đỏ của anh để vay tiền cho bạn và phải làm hợp đồng tặng cho QSD của anh tạm thời sang cho anh T để anh T tiện vay tiền. Do tin tưởng nên anh đã đồng ý phương án trên. Ngày 30/11/2017 khi đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo ý anh T, anh có viết 01 giấy biên nhận vay tiền của anh T số tiền 300.000.000 đồng, với thời hạn vay 40 ngày, lãi suất theo thỏa thuận. Đến thời hạn vay nếu không trả được sẽ có trách nhiệm chuyển nhượng QSD đất thuộc thửa số 26, tờ bản đồ 29 diện tích 89,9m² tại tổ 01 phường Gia Sang, thành phố

T Nguyên Giấy chứng nhận QSD đất mang tên anh Kim Xuân L sang cho ông Kim Văn T. Tuy nhiên thỏa thuận làm Hợp đồng tặng cho QSD trên chỉ là hình thức che giấu việc anh đặt giấy chứng nhận QSD đất vay tiền của anh T chứ không phải anh tự nguyện làm Hợp đồng tặng cho QSD đất cho anh T. Đến ngày 05/12/2017 khi anh mang số tiền vay 300.000.000 đồng trên đến trả cho anh T, thì anh T tránh không gặp và không chuyển trả lại cho anh Giấy chứng nhận QSD đất, nên việc trả tiền không thực hiện được. Sau đó anh được biết anh T đã làm hồ sơ để chuyển nhượng QSD đất của anh sang tên anh T và đã gửi lên Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục. Vợ chồng anh đã làm đơn đề nghị lên Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu dừng làm thủ tục chuyển nhượng với lý do anh không nhất trí chuyển nhượng QSD đất trên do anh không tự nguyện tặng cho QSD đất cho anh T, việc làm Hợp đồng tặng cho QSD đất chỉ là hình thức để nhằm thực hiện việc hợp thức hóa khoản tiền vay giữa anh và anh T. Nay anh T yêu cầu thực hiện Hợp đồng tặng cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh không nhất trí, anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất giữa anh và anh T lập ngày 04/12/2017 là vô hiệu.

Trường hợp anh T yêu cầu anh trả khoản tiền 300.000.000 đồng, anh nhất trí trả cho anh T khoản tiền 300.000.000 đồng theo giấy biên nhận vay tiền lập ngày 30/11/2017, đề nghị đối trừ khoản tiền anh T vay của anh là 13.000.000 đồng. Còn lại số tiền 287.000.000 đồng anh nhất trí trả, anh T có trách nhiệm chuyển trả anh giấy chứng nhận QSD đất mang tên anh. Về tiền lãi anh chỉ nhất trí trả lãi từ thời điểm 30/11/2017 đến ngày 15/12/2017 vì lý do đến ngày 05/12/2017 anh mang tiền đến trả cho anh T nhưng anh T không nhận nên anh T không được tính lãi đối với khoản tiền trên đến thời điểm hiện tại.

Quá trình giải quyết Tòa án đã T hành hòa giải nhưng không thành, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình. Do đó phải đưa vụ án ra xét xử công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa xét xử ngày 10/6/2019 do vắng mặt người có quyền L, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn lần thứ nhất, nên Tòa án quyết định hoãn phiên tòa xét xử với lý do vắng mặt chị H, anh T. Tại phiên tòa xét xử ngày 10/7/2019, quá trình xét xử nguyên đơn và bị đơn nhất trí đề nghị Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất lập ngày 04/12/2017 vô hiệu, nhất trí thỏa thuận bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 287.000.000 đồng. Hai bên không thống nhất thỏa thuận được về phần lãi suất của khoản tiền trên. Tại phiên tòa bị đơn đề nghị ngừng phiên tòa xuất trình tài liệu chứng cứ mới về việc không nhất trí trả khoản tiền lãi từ thời điểm vi phạm hợp đồng vay tiền đến thời điểm xét xử. Đề nghị được xem xét, đánh giá tài liệu chứng cứ là đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa nguyên đơn và bị đơn. Tòa án ra quyết định tạm ngừng phiên tòa, yêu cầu bị đơn giao nộp tài liệu chứng cứ theo

quy định pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, các bên thừa nhận có đoạn ghi âm trao đổi liên quan đến nội dung sự việc, thừa nhận giọng nói của nguyên đơn và bị đơn là đúng, không có sự cắt xén, ghép nội dung ghi âm.

Trong phần tranh luận nguyên đơn có ý kiến vì xuất phát từ việc vay nợ giữa anh T và anh L nên mới lập Hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất để đối trừ công nợ, nên nhất trí yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất trên là vô hiệu. Anh L phải có trách nhiệm thanh toán cho anh khoản tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng và lãi suất kể từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả tiền là ngày 08/1/2018 đến thời điểm xét xử theo quy định pháp luật. Anh nhất trí giao lại giấy chứng nhận QSD đất cho anh L.

Bị đơn xác nhận có khoản nợ 300.000.000 đồng, việc lập Hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất giữa anh T và anh L nhằm mục đích để đối trừ công nợ, nên nhất trí tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất trên là vô hiệu. Nhất trí trả anh T số tiền 300.000.000 đồng sau khi đã đối trừ 13.000.000 đồng anh T còn nợ tiền mua hàng = 287.000.000 đồng. Không nhất trí trả khoản tiền lãi suất kể từ thời điểm 08/01/2018 đến nay. Nhất trí trả lãi từ ngày 30/11/2017 đến ngày 15/12/2017 với lý do do anh đã mang tiền đến trả cho anh T, anh T không nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến : Nhất trí ý kiến của nguyên đơn, đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất trên là vô hiệu. Anh L phải có trách nhiệm thanh toán cho anh T khoản tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, anh T phải trả lại giấy CNQSD đất cho anh L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T Nguyên phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật: Thẩm phán xác định đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách tố tụng, chấp hành đúng thời hạn xét xử. Hội đồng xét xử, Thư ký: Thực hiện đúng theo quy định; các đương sự chấp hành đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào nội dung vụ án; chứng cứ các bên đương sự đã cung cấp có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử: - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Kim Văn T.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 04/12/2017 tại Văn phòng công chứng phía Nam Thành phố T Nguyên.

* Về hậu quả hợp đồng: Anh Kim Văn T phải có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận QSD đất số CC 550547 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T nguyên cấp ngày 19/7/2016 cho anh Kim Xuân L quản lý, sử dụng.

- Buộc anh Kim Xuân L phải có trách nhiệm trả cho anh Kim Văn T khoản tiền 287.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật theo giấy vay tiền ngày 30/11/2017.

Về án phí: Anh Kim Xuân L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nộp Ngân sách nhà nước theo quy định; các bên đương sự được kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1.] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án “ Tranh chấp hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, vị trí đất thuộc phường Gia Sàng, thành phố T Nguyên nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T Nguyên theo quy định tại Điều 26; Điều 34, 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.] Sự vắng mặt của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H, Tòa án thành phố T Nguyên đã triệu tập và tổng đạt hợp lệ, đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại Tòa án và tại phiên tòa. Chị H có giấy ủy quyền ngày 09/6/2019 ủy quyền cho cH là anh Kim Xuân L tham gia tố tụng tại phiên tòa, tuy nhiên giấy ủy quyền chưa hợp lệ theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án T hành xét xử theo quy định.

[3.] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn. Hội đồng xét xử thấy: Xuất phát từ mối quan hệ là anh em ruột trong gia đình, từ việc làm ăn kinh doanh giữa hai anh em Kim Văn T và anh Kim Xuân L nên anh T và anh L có thỏa thuận dùng 02 giấy chứng nhận QSD đất của anh T và L thế chấp vay vốn Ngân hàng, anh T là người đứng ra ký hợp đồng tín dụng, anh L là người sử dụng tiền vay. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh L trả cả gốc và lãi được một phần, phần còn lại là **388.742.374 đồng** đến hạn thanh toán anh T đã làm thủ tục tắt toán hết khoản tiền trên và rút 02 Giấy Chứng nhận QSD đất của anh T và anh L xóa thế chấp tại Ngân hàng ngày 01/12/2017. Ngày 30/11/2017 anh L có thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất số CC 550547 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T nguyên cấp ngày 19/7/2016 cho anh T để vay khoản tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay 40 ngày, lãi suất theo thỏa thuận . Nội dung vay có ghi đến hạn thanh toán nếu không trả đủ số tiền trên anh L phải có trách nhiệm chuyển nhượng QSD đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số CC 550547 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T nguyên cấp ngày 19/7/2016 mang tên anh L sang cho anh T. Ngày 04/12/2017 anh T và anh L lập hợp đồng tặng cho Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Văn phòng công chứng phía Nam Thành phố T Nguyên, chuyển quyền sử dụng đất từ tên anh Kim Xuân L sang tên anh Kim Văn T. Quá trình lập hồ sơ chuyển nhượng QSD đất và gửi lên Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T Nguyên thì ngày 15/12/2017 anh L có đơn xin tạm dừng việc chuyển nhượng với lý do đang tranh chấp. Do vậy hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất

giữa anh T và anh L không thực hiện được. Anh T làm đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 04/12/2017 với lý do giữa anh T và anh L đã có sự thống nhất thỏa thuận, anh L tự nguyện ký vào Hợp đồng tặng cho QSD đất để chuyển nhượng sang cho anh là để đối trừ công nợ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh T không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho QSD đất vô hiệu. Yêu cầu anh L phải trả anh số tiền 287.000.000.000 đồng sau khi đã đối trừ công nợ và lãi suất theo quy định pháp luật. Nhất trí trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho anh L.

Bị đơn thừa nhận có việc vay tiền của anh T và có viết giấy vay tiền ngày 30/11/2017, nội dung nếu không trả được tiền sẽ làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất sang cho anh T bằng hình thức tặng cho QSD đất để đối trừ công nợ. Thừa nhận có việc ký hợp đồng tặng cho QSD đất tại Văn phòng công chứng giữa anh L và anh T. Tuy nhiên hợp đồng trên do anh L không tự nguyện và buộc phải ký để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho anh T nên anh L đã làm đơn lên văn phòng đăng ký QSD đất tạm dừng việc chuyển nhượng QSD đất trên. Tại phiên tòa anh L nhất trí trả anh T khoản nợ vay 300.000.000 đồng, đối trừ 13.000.000 đồng tiền hàng anh T còn nợ, anh nhất trí trả anh T tổng số tiền 287.000.000 đồng, không nhất trí trả lãi đối với khoản nợ trên với lý do ngày 05/12/2017 anh mang tiền đến trả cho anh T nhưng anh T trốn tránh không nhận.

[4.] Xét trình tự, thủ tục hợp đồng tặng cho quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất ngày 02/12/2017 tại văn phòng Công chứng phía Nam giữa anh Kim Văn T và anh Kim Xuân L thấy: Xuất phát từ việc vay nợ khoản tiền 300.000.000 đồng nên anh T và anh L có thỏa thuận lập Hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất sang tên giấy chứng nhận QSD đất mang tên anh L sang cho anh T để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho nhau. Mặc dù khi ký kết hợp đồng là giao dịch dân sự được hai bên cùng nhau thống nhất tự nguyện và cùng ký nhận vào hợp đồng, nhưng hai bên xác lập giao dịch dân sự lập Hợp đồng tặng cho QSD đất nhằm để che giấu một giao dịch dân sự khác cụ thể là hợp đồng vay tài sản do vậy Hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất ký ngày 04/12/2017 giữa anh T và anh L là giao dịch được xác lập là giả tạo. Về mặt thực tế giữa hai bên có ký hợp đồng vay tiền là 300.000.000 đồng thực chất là thỏa thuận nếu không trả được khoản nợ trên cho nhau đúng thời hạn sẽ làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho nhau với giá trị 300.000.000 đồng, nhưng vì là anh em ruột nên đã lập hợp đồng tặng cho QSD đất để nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước khi chuyển nhượng. Do vậy về hình thức cũng như nội dung của Hợp đồng trên là trái với quy định pháp luật. Tại phiên tòa hai bên nhất trí hủy hợp đồng tặng cho QSD đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 04/12/2017 do có sự giả tạo nhằm

che giấu việc thực hiện giao dịch khác. Căn cứ vào điều 124, điều 407 Bộ luật dân sự, cần tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/12/2017 tại văn phòng Công chứng phía Nam vô hiệu toàn bộ là phù hợp và có căn cứ.

[5]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng vô hiệu, nên nguyên đơn nhất trí trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho bị đơn quản lý sử dụng.

Do có việc vay nợ nhau số tiền 300.000.000 đồng giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện tại giấy vay tiền ngày 30/11/2017, nên các bên lập hợp đồng tặng cho QSD đất để nhằm che giấu giao dịch dân sự là vay tiền trên. Do hợp đồng tặng cho QSD đất vô hiệu nên cần buộc bị đơn phải thanh toán khoản nợ gốc 300.000.000 đồng nhất trí trừ 13.000.000 đồng đối trừ công nợ vay của bị đơn còn lại 287.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật. Bị đơn nhất trí trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng, đối trừ công nợ tiền hàng 13.000.000 đồng, số tiền còn phải trả 287.000.000 đồng. Không nhất trí trả tiền lãi đối với khoản tiền trên với lý do khoảng ngày 05/12/2017 bị đơn đã mang số tiền trên đến trả nguyên đơn nhưng nguyên đơn không nhận và cố tình trốn tránh không gặp bị đơn để giải quyết việc trả tiền và trả giấy chứng nhận QSD đất. Tại phiên tòa các bên thừa nhận về khoản nợ và nhất trí trả cho nhau khoản nợ gốc là 287.000.000 đồng, tuy nhiên không thỏa thuận được khoản lãi suất theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn cung cấp được chứng cứ tài liệu là chiếc đĩa CD được trích xuất từ điện thoại di động của bị đơn và văn bản dịch nội dung cuộc đối thoại trích từ đoạn ghi âm điện thoại, ghi âm nội dung đối thoại giữa nguyên đơn và bị đơn về việc liên quan đến khoản tiền vay và giấy chứng nhận QSD đất như bị đơn trình bày. Hội đồng xét xử công khai chứng cứ do bị đơn cung cấp tại phiên tòa cho các đương sự cùng nghe, nguyên đơn thừa nhận có đoạn đối thoại giữa nguyên đơn và bị đơn, thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm là của nguyên đơn, nhưng nội dung nói chuyện chung chung không phải việc thỏa thuận trả tiền và bị đơn cũng không nhận được bất cứ khoản tiền nào sau khi hết thời hạn trả tiền theo giấy vay nợ ngày 30/11/2017 nên không nhất trí với yêu cầu của bị đơn về khoản tiền lãi. Bị đơn không chứng minh được việc có đến nhà và gặp nguyên đơn để trả khoản nợ trên, không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào liên quan đến việc từ chối nhận tiền của nguyên đơn đối với bị đơn và thời điểm xác nhận hai bên đã giao nhận khoản tiền trên với nhau. Do vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc không nhất trí trả khoản tiền lãi cho nguyên đơn theo quy định pháp luật. Cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền gốc 287.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật. Cụ thể như sau:

+ Khoản nợ gốc: 287.000.000 đồng

+ Khoản nợ lãi: Theo quy định đối với khoản tiền vay không có lãi, khi đến hạn bên vay không trả nợ thì bên cho vay có quyền yêu cầu trả tiền lãi với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả (từ ngày 10/01/2018 đến ngày 07/8/2019). Cụ thể:

$287.000.000 \times (10\% : 12) \times 19 \text{ tháng (từ 10/01/2018 đến ngày 10/07/2019)}$
tháng = 45.441.600 đồng.

Tổng cộng: Gốc: 287.000.000 + Lãi: 45.441.600 = **332.441.600** đồng

(Ba trăm ba mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm đồng)

[7.] Về án phí: Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13, ngày 25/11/2015; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 15, Điều 117, 122, 124 Điều 166, 407, 457, 459, 500, 501, 502, 503, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Kim Văn T.
2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04/12/2017 lập tại Văn phòng công chứng phía Nam thành phố T Nguyên giữa anh Kim Văn T và anh Kim Xuân L là vô hiệu toàn bộ.
4. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Anh Kim Văn T phải trả lại giấy chứng nhận QSD đất số CC 550847 cấp ngày 19/7/2012 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T Nguyên cấp mang tên anh Kim Xuân L cho anh L quản lý sử dụng.

Buộc anh Kim Xuân L phải có trách nhiệm thanh toán khoản nợ vay số tiền tính đến ngày 09/08/2019 cụ thể như sau:

Tiền gốc: 287.000.000 đồng + Tiền lãi: 45.441.600 đồng = **332.441.600** đồng (Ba trăm hai mươi chín triệu tám trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày Quyết định có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không tự nguyện thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Án phí: Anh Kim Xuân L phải chịu 16.622.080 (Mười sáu triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp Ngân sách nhà nước, Hoàn trả anh Kim Văn T 300.000đ (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp, theo biên lai thu số 0006842 ngày 20/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T Nguyên.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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.

5. Quyền kháng cáo: Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND TP;
- Chi cục THADS TP;
- Các đương sự;
- Lưu HS, BP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Anh Thư

HÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Anh Thư

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND TP;
- Chi cục THADS TP;
- Các đương sự;
- Lưu HS, BP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thu Huệ

- **Người bảo vệ quyền L ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:** Quá trình nghiên cứu hồ sơ thì thấy việc giao dịch mua bán của các bên đã hoàn thành, thực tế bà H cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố T Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau khi bà H có nhu cầu sử dụng đất thì bà Thuấn, ông Võ đã không trả tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và buộc bà Thuấn, ông Võ phải trả lại tài sản là đất và nhà cho bà H.

