

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHÚ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 35/2022/DS-ST
Ngày: 26-9-2022
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ – TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Đại

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Ngọc Thành và ông Phạm Công Gia.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lại Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T2, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1986 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Ấp 3, xã P2, huyện T2, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Ông Nguyễn Văn Bé S1, sinh năm: 1960 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T2, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh Trịnh Xuân K, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh K: Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1986, địa chỉ: Ấp 3, xã Phú Lộc, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2021) (*Có mặt*).

3. Văn phòng Công chứng L

Đại diện theo pháp luật: Bà Lại Thị Kim Sơn

Địa chỉ: Số nhà 6A-6B, đường Phạm Ngọc Thạch, Tổ 4, Khu 11, thị trấn T1, huyện T2, tỉnh Đồng Nai (*Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

4. Bà Trương Thị D1, sinh năm 1935

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T2, tỉnh Đồng Nai.
5. Anh Nguyễn Văn Nh, sinh năm 1981
Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T2, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện hợp pháp của bà D1, anh Nh: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T2, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/7/2022) (Có mặt).
Người làm chứng: Anh Võ Thành Th1, sinh năm 1987 (Có mặt).
Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T2, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/02/2021, lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2020 do có nhu cầu vay tiền (bà không nhớ thời gian cụ thể), vợ chồng bà có nhờ anh Võ Thành Th1 giới thiệu người cho vay tiền để vợ chồng bà vay tiền, mục đích đưa con đi bệnh viện. Vợ chồng bà có nói với anh Th1 giới thiệu người cho vay số tiền 40.000.000 đồng, thời hạn vay trong vòng 01 năm, lãi suất 120%/01năm (Nhưng hiện nay không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận lãi suất 120%/01 năm), nếu có tiền trước sẽ trả trước cho người cho vay số tiền gốc và lãi.

Anh Th1 hẹn vợ chồng bà đến ngày 22/01/2020 đến Phòng Văn phòng Công chứng L để làm thủ tục vay tiền, vào ngày 22/01/2020 thì vợ chồng bà mới biết người cho vay là chị Nguyễn Thị Ngọc T, địa chỉ: Ấp 3, xã Phú Lộc, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai và chồng chị T là anh Trịnh Xuân K, địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Số tiền vợ chồng chị T cho vợ chồng bà vay là 40.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, lãi suất 120%/01năm, vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền 40.000.000 đồng của vợ chồng chị T. Để đảm bảo khoản tiền vay cũng vào ngày 22/01/2020 vợ chồng bà ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và chị Nguyễn Thị Ngọc T, anh Trịnh Xuân K, ngoài ra có người làm chứng anh Võ Thành Th1, đối với Quyền sử dụng đất diện tích 2388,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/3/2017, thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ 22, địa chính xã Phú Thịnh, với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng nhưng mục đích là để mượn của chị T 40.000.000 đồng.

Sau khi vay tiền vợ chồng bà đến nhà chị T để trả số tiền vay gốc 40.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh nhưng chị T không đồng ý nhận tiền, lý do chị T nói bà chỉ nhận đất đã chuyển nhượng của vợ chồng chị T không có nhận tiền.

Bà khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và vợ chồng chị T là giả tạo nhằm mục đích che dấu giao dịch vay mượn tiền với nhau.

Theo hồ sơ khởi kiện bà yêu cầu Tòa án Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/01/2020 giữa vợ chồng bà và vợ chồng chị T yêu

cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng bà và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay bà xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng bà và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T vô hiệu, vợ chồng bà đồng ý trả lại cho vợ chồng chị T số tiền vay gốc là 40.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ 22/01/2020 cho đến nay. Bà xin rút lại yêu cầu Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/01/2020 giữa vợ chồng bà và vợ chồng chị T. Chị T yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại cho vợ chồng chị T số tiền vay gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật thì vợ chồng bà không đồng ý.

Ngoài ra bà cũng yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 31/3/2021 của Tòa án huyện Tân Phú và yêu cầu chị T trả lại cho vợ chồng bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 42, tờ bản đồ 22 địa chính xã Phú Thịnh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/3/2017 cho vợ chồng bà. Đề nghị Tòa án giải quyết chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 26/5/2022, lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Trước đây chị là hàng xóm của bà S, ông S1 ở xã Phú Thịnh. Ngày 21/01/2020, thông qua anh Võ Thành Th1 chị có cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Bé S1 vay số tiền là 150.000.000đ, lãi suất cho vay các bên thỏa là 5%/tháng/1triệu (50.000đ/tháng/1triệu), thời hạn vay 03 tháng, thỏa thuận lãi suất thanh toán hàng tháng. Để làm tin thì bà S, ông S1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 42 tờ bản đồ số 22 có diện tích 2388.9m² cho vợ chồng bà, hợp đồng có công chứng của Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn. Các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 40.000.000đ. Việc giao nhận số tiền vay 150.000.000đ do các bên thực hiện tại phòng công chứng, có anh Th1 chứng kiến. Trước lúc nhận tiền vay thì bà S có nói là sẽ viết giấy vay tiền. Sau khi nhận tiền thì bà S nói do là chỗ quen biết quá nên không cần viết giấy vay và bà S sẽ không làm sai với chị do tin tưởng nên chị cũng không yêu cầu bà S viết giấy nhận số tiền vay.

Các bên có thỏa thuận miệng với nhau là nếu bà S không đóng lãi trong thời gian 03 tháng liên tiếp thì chị sẽ tiến hành thủ tục đăng ký hợp đồng chuyển nhượng. Từ ngày ký hợp đồng cho đến nay bà S không trả lãi, cũng không trả tiền gốc cho chị. Từ đó cho đến nay bà S chưa giao đất cho chị. Do là chỗ quen biết nên chị cứ chờ bà S trả tiền nhưng không thấy bà S trả. Nay bà S lại kiện chị yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị và vợ chồng bà S vô hiệu thì chị có ý kiến như sau: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với bà S chỉ nhằm để đảm bảo cho khoảng vay 150.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Nay bà S yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng chị và vợ chồng bà S vô hiệu thì chị cũng đồng ý nhưng chị yêu cầu bà S, ông S1 phải thanh toán cho chị số tiền vay gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi suất vay theo quy định của pháp luật từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra bà S yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và trả lại cho vợ chồng bà S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 42, tờ bản đồ 22 địa chính xã Phú Thịnh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/3/2017 cho vợ chồng bà S thì chị cũng đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bé S1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà S, ông không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị D1, anh Nguyễn Văn Nh do người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà D1, anh Nh đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà S đề nghị Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng bà S và vợ chồng chị T.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà D1, anh Nh không có yêu cầu gì, vì hiện nay các bên yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là trả lại cho nhau những gì đã nhận, không liên quan đến tài sản của bà D1, anh Nh. Ngoài ra bà D1, anh Nh không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng L bày:

Vào ngày 22/01/2020 Văn phòng Công chứng L có tiếp nhận hồ sơ đề nghị Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Bé S1; Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện T2, tỉnh Đồng Nai và chị Nguyễn Thị Ngọc T, địa chỉ: Ấp 3, xã Phú Lộc, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, anh Trịnh Xuân K, địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện V, tỉnh Đồng Tháp, ngoài ra có người làm chứng anh Võ Thành Th1, địa chỉ: Ấp 2, xã P, huyện T2, tỉnh Đồng Nai, đối với Quyền sử dụng đất diện tích 2388,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/3/2017, thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ 22, địa chính xã Phú Thịnh, với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định pháp luật; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng, đã ký vào hợp đồng này trước mặt công chứng viên; Hợp đồng được lập thành 03 bản chính, giao cho các bên và lưu tại Văn Phòng Công chứng 01 bản. Do đó, Văn phòng Công chứng đã Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng theo quy định của pháp luật.

Hiện nay nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng đều cho rằng mục đích ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để giả tạo nhằm mục đích

che dấu giao dịch vay mượn tiền giữa hai bên, thì Phòng công chứng không chứng kiến việc thỏa thuận vay mượn tiền giữa các bên nên không biết việc các bên thỏa thuận việc vay mượn tiền cụ thể với nhau như thế nào (số tiền cho mượn bao nhiêu, mục đích cho vay để làm gì..).

Nay bà S yêu cầu Tòa án tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T” vô hiệu vì lý do giao dịch dân sự giả tạo và được các bên thừa nhận thì Văn phòng Công chứng L yêu cầu Tòa án căn cứ vào Điều 124 Bộ luật dân sự để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng anh Võ Thành Th1 trình bày:**

Anh không nhớ chính xác thời gian nhưng vào dịp gần tết Âm lịch năm 2019 (vào tháng 01/2020) bà S có đến nhờ anh giới thiệu cho bà S chỗ vay tiền. Số tiền bà S cần vay là 150.000.000đ, lúc đó anh có gọi điện cho chị T để hỏi việc cho vay, chị T nói lãi suất bà cho vay 5%/tháng/1triệu, thời hạn vay là 03 tháng; phải làm giấy chuyển nhượng đất để làm tin, nếu sau ba tháng mà bên vay không trả lãi thì bên cho vay bán đất để thu hồi vốn. Anh có nói lại cho bà S thì bà S đồng ý vay.

Đến ngày 22/01/2020, anh cùng với chị T, bà S, ông Bé S1 cùng ra phòng công chứng Lại Thị Kim Sơn để làm hợp đồng chuyển nhượng đất mục đích để cho vợ chồng bà S vay tiền. Tại đây, anh không chứng kiến việc các bên thỏa thuận việc vay mượn số tiền bao nhiêu, thời gian vay và lãi suất như thế nào, anh cũng không chứng kiến việc các bên thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào, nhưng sau khi Phòng công chứng soạn xong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Bé S1 không biết chữ nên anh có làm chứng cho việc ông S1 không biết chữ. Tại phòng công chứng, chị T có trực tiếp giao tiền cho cho bà S, bà S có nhận tiền, anh trực tiếp nhìn thấy, anh nhớ là mệnh giá tiền giao nhận là 500.000 đồng và 200.000 đồng nhưng anh không biết cụ thể số tiền bao nhiêu, số lượng bao nhiêu tờ thì cũng không rõ. Nhận xong tiền thì bà S có lấy 2.000.000đ (10 tờ mệnh giá 200.000 đồng) trong số tiền mà bà S vừa nhận của chị T đưa cho anh gửi tiền cả phê cho anh vì anh đã giới thiệu cho bà vay được tiền. Giá trị chuyển nhượng 40.000.000 đồng trong hợp đồng do các bên thỏa thuận ghi đề phía bà S đóng ít phí công chứng. Còn việc giữa bà S và chị T có viết giấy tờ vay mượn số tiền 150.000.000 đồng hay không thì anh không rõ.

*** Kết quả định giá tài sản tranh chấp:**

Đất: trị giá 550.000 đồng/m² x 2.388,9m² mét = 1.313.895.000 đồng.

Tài sản trên đất, gồm:

- cây trồng trên đất gồm cây mít, sầu riêng, chuối, bơ, dừa, xoan trị giá 52.000.000 đồng.

Nhà cấp 4: Nhà chính trị giá 97.340.000 đồng, nhà sau trị giá 7.603.200 đồng.

- Chuồng gà trị giá: 1.538.7000 đồng.

- Sân xi măng trị giá 1.139.000 đồng, mái hiên trị giá 3.200.000 đồng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến như sau: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T” vô hiệu; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về Tranh chấp hợp đồng vay tài sản của chị Nguyễn Thị Ngọc T buộc vợ chồng bà S phải trả cho vợ chồng chị T số tiền vay là 40.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật;

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu “Tranh chấp hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, quy định tại khoản 7 Điều 114, Điều 121 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Phú áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 31/3/2021, Cấm dịch chuyển về quyền về tài sản đối với thửa đất 42, tờ bản đồ 22 địa chính xã Phú Thịnh do bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Bé S1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBD ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

Bà Nguyễn Thị S được nhận lại số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi (nếu có) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-Chi nhánh huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBD ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

- Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Bé S1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 004041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/3/2017 cho bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Bé S1.

Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết:

Ngày 04/02/2021, Tòa án nhân dân huyện Tân Phú nhận đơn khởi kiện của bà S đối với chị T có nơi cư trú tại xã Phú Lộc, huyện Tân Phú, Đồng Nai. Căn cứ theo điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

[2]. Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

Bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T vô hiệu và đồng ý trả lại số tiền đã vay là 40.000.000 đồng, chị T có đơn phản tố yêu cầu vợ chồng bà S trả lại cho vợ chồng chị T số tiền vay gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật; ông S1 là chồng bà S, anh K là chồng của chị T, anh Nh, bà D1 là người đang sinh sống và canh tác trên đất các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng Công chứng L là nơi cách bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; anh Th1 là người chứng kiến việc các bên giao tiền.

Căn cứ theo khoản 3, Điều 26, Điều 68, Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và xác định bà S là nguyên đơn, chị T là bị đơn; ông S1, anh K, anh Nh, bà D1, Văn phòng Công chứng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; anh Th1 là người làm chứng.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 22/01/2020 các bên ký kết “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến ngày 04/02/2021 bà S khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú. Căn cứ Điều 132 Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của bà S vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[4] Quá trình giải quyết vụ án đại diện hợp pháp Văn phòng Công chứng L đã được cấp, tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Đại diện hợp pháp Văn phòng Công chứng L có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng L theo quy định của pháp luật.

[5] Nội dung vụ án:

[5.1] Bà S khởi kiện yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T vô hiệu và đồng ý trả lại số tiền đã vay là 40.000.000 đồng, chị T có đơn phản tố yêu cầu vợ chồng bà S trả lại cho vợ chồng chị T số tiền vay gốc là 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Xét bản chất của việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) nêu trên, thấy rằng:

[5.1.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/01/2020 giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T được công chứng tại Văn phòng công chứng Lại Thị Kim Sơn, bảo đảm điều kiện về hình thức theo quy định tại Điều 119, 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai. Các bên không có tranh chấp, khiếu nại về thủ tục công chứng. Bà S cũng không chứng minh được việc giao kết hợp đồng không bảo đảm điều kiện về năng lực chủ thể. Do đó, phải xác định việc vợ

chồng bà S giao kết hợp đồng nêu trên với vợ chồng chị T là hoàn toàn tự nguyện.

[5.1.2] Bà S, ông S1 trình bày thông qua sự giới thiệu của anh Võ Thành Th1 vợ chồng ông, bà có vay của vợ chồng chị T số tiền 40.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản vay vào ngày 22/01/2020 chị T yêu cầu vợ chồng bà S phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Quyền sử dụng đất diện tích 2388,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/3/2017, thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ 22, địa chính xã Phú Thịnh cho vợ chồng chị T, số tiền vợ chồng bà S yêu cầu vay và số tiền ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.000.000 đồng, mục đích ghi số tiền trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền.

[5.1.3] Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa chị T thừa nhận vào ngày 22/01/2020 thông qua sự giới thiệu của anh Th1, vợ chồng bà có cho vợ chồng bà S vay tiền, để đảm bảo cho việc vay tiền, vợ chồng chị T đã yêu cầu vợ chồng bà S phải ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên để làm tin, nhằm mục đích là giả tạo che dấu cho hợp đồng vay tài sản. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà S, vợ chồng chị T cũng không biết vị trí cụ thể diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng bà S cũng không thực hiện việc bàn giao tài sản với nhau như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Nay bà S đề nghị Tòa án tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T vô hiệu thì vợ chồng chị T cũng đồng ý.

[5.1.4] Người làm chứng anh Võ Thành Th1 cũng thừa nhận vào dịp gần tết Âm lịch năm 2019 (vào tháng 01/2020) bà S có đến nhờ anh giới thiệu cho bà S chỗ vay tiền, lúc đó anh có gọi điện cho chị T để hỏi việc cho vay, chị T nói lãi suất chị cho vay 5%/tháng/triệu, thời hạn vay là 03 tháng; phải làm giấy chuyển nhượng đất để làm tin, nếu sau ba tháng mà bên vay không trả lãi thì bên cho vay bán đất để thu hồi vốn. Anh có nói lại cho bà S thì bà S đồng ý vay. Đến ngày 22/01/2020, anh cùng với chị T, bà S, ông Bé S1 cùng ra phòng công chứng Lại Thị Kim Sơn để làm hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích che dấu cho Hợp đồng vay tài sản. Tại đây do ông Bé S1 không biết chữ nên anh có làm chứng cho việc ông S1 không biết chữ.

[5.1.5] Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T thể hiện giá trị chuyển nhượng Quyền sử dụng đất diện tích 2388,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/3/2017, thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ 22, địa chính xã Phú Thịnh, với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng,

Kết quả xác minh, khảo sát giá đất ở địa phương cho thấy, vào thời điểm tương ứng thời gian hai bên giao kết hợp đồng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vị trí đất của bà S 1000m² có giá khoảng 300.000.000 đồng, như vậy đất của bà S có diện tích 2388,9m² thì có giá thị trường là hơn 600.000.000 đồng.

Do đó, có cơ sở xác định, giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại thời điểm giao kết Hợp đồng có chênh lệch đáng kể và không thể tương đương trị giá thực tế như trong Hợp đồng chuyển nhượng.

[5.1.6] Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất đã có căn nhà của bà Trương Thị D1, hiện nay bà D1 đã xây dựng và được Ủy ban nhân dân xã Phú Thịnh tặng nhà tình thương theo Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 02/12/2021 về việc trao tặng “Mái ấm tình thương”, điều này cho thấy bản chất việc thỏa thuận giao kết Hợp đồng giữa hai bên là không gắn với thực tế và không có thật, vì nếu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thỏa thuận về căn nhà xây dựng trên đất sẽ D1 đến đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

[5.1.7] Nhận thấy, mục đích Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T đối với Quyền sử dụng đất diện tích 2388,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/3/2017, thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ 22, địa chính xã Phú Thịnh là giả tạo nhằm che dấu cho Hợp đồng vay tài sản, nội dung này được các đương sự thừa nhận, vì vậy đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, được công nhận là sự thật.

[5.2] Từ những phân tích như trên có cơ sở xác định dù được giao kết một cách tự nguyện nhưng bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Căn cứ Điều 124, Điều 407 Bộ luật Dân sự, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T vô hiệu.

[5.3] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[5.3.1] Giải quyết hợp đồng vay tài sản bị che giấu: Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự: “...*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 dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan...*”. Như vậy, phải xem xét và giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng chị T và vợ chồng bà S mới đảm bảo quyền lợi các bên và đảm bảo giải quyết triệt để vụ án.

Ngày 24/3/2021 chị T có đơn phản tố yêu cầu vợ chồng bà S phải trả cho vợ chồng chị T số tiền vay còn nợ là 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật:

[5.3.2] Vợ chồng chị T cho rằng vào ngày 22/01/2020, thông qua anh Võ Thành Th1 vợ chồng bà đã cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Bé S1 vay số tiền là 150.000.000đ, lãi suất cho vay các bên thỏa là 5%/tháng/triệu (50.000đ/tháng/triệu), thời hạn vay 03 tháng, thỏa thuận lãi suất thanh toán hàng tháng (hiện nay chị T cũng không có tài liệu, chứng cứ thể thời gian vay 03 tháng và lãi suất 5%/tháng). Hiện nay ngoài số tiền đã được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.000.000 đồng thì chị T cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc đã cho vợ chồng bà S vay số tiền 150.000.000 đồng (Vợ chồng chị T thừa nhận vào ngày 22/01/2020 sau khi giao tiền cho bà S thì các bên không ký kết hợp đồng vay tiền với nhau và cũng không làm giấy biên nhận tiền với nhau), với lãi suất là 5%/tháng/triệu, thời hạn vay 03 tháng, lời trình bày của vợ chồng chị T không được vợ chồng bà S thừa nhận.

[5.3.3] Vợ chồng bà S thừa nhận có vay của vợ chồng chị T số tiền 40.000.000 đồng được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết, thời hạn vay 01 năm, lãi suất 120%/01năm (Hiện nay vợ chồng bà S cũng không có chứng minh được việc các bên thỏa thuận lãi 120%/01năm và thời hạn vay), vợ chồng bà S cũng thừa nhận chưa trả được nợ gốc, chưa trả được số tiền lãi nào cho vợ chồng chị T. Vợ chồng bà S không thừa nhận đã vay của vợ chồng chị T số tiền 150.000.000 đồng.

[5.3.4] Vợ chồng chị T cho rằng việc vay tiền có người làm chứng là anh Võ Thành Th1, thông qua sự giới thiệu của anh Th1 vợ chồng bà đã cho vợ chồng bà S vay số tiền 150.000.000 đồng và anh Th1 là người chứng kiến việc vợ chồng chị T đã giao cho vợ chồng bà S số tiền 150.000.000 đồng.

Xét thấy, vợ chồng bà S và vợ chồng chị T xác lập quan hệ vay tài sản thông qua sự giới thiệu của anh Võ Thành Th1 vấn đề này được các đương sự thừa nhận. Anh Th1 trình bày bà S nhờ anh giới thiệu người cho vay tiền với số tiền 150.000.000 đồng nhưng hiện nay anh Th1 cũng không có tài liệu chứng cứ, chứng minh cho việc vợ chồng bà S nhờ anh Th1 giới thiệu người cho vay tiền với số tiền 150.000.000 đồng, lời trình bày của anh Th1 không được vợ chồng bà S thừa nhận do đó lời trình bày của anh Th1 cũng không có cơ sở để xem xét.

Vào ngày 22/01/2020 tại Phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn anh Th1 cũng không có chứng kiến vợ chồng chồng bà S và vợ chồng chị T thỏa thuận việc vay tiền như thế nào, số tiền vay bao nhiêu, thời gian vay như thế nào, anh Th1 chỉ chứng kiến việc vợ chồng chị T giao tiền cho vợ chồng bà S nhưng anh Th1 chỉ thấy giao tiền, tờ tiền có mệnh giá tiền giao nhận là 500.000 đồng và 200.000 đồng, còn số lượng bao nhiêu tờ thì không rõ, anh Th1 cũng không chứng kiến việc bà S đếm tiền và thông báo đã nhận đủ của vợ chồng chị T bao nhiêu tiền. Do đó, lời trình bày của người làm chứng duy nhất anh Võ Thành Th1 cho vợ chồng chị T về việc vợ chồng chị T cho vợ chồng bà S vay số tiền 150.000.000 đồng là không có cơ sở xem xét.

Đại diện theo pháp luật Phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn cũng xác định không công chứng Hợp đồng vay tài sản của các bên, không chứng kiến việc giao nhận tiền của các bên.

[5.3.5] Ngoài ra để chứng minh cho lời trình bày của mình chị T cung cấp cho Tòa án hóa đơn rút tiền, vào ngày 22/01/2020 chị T có rút tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Phòng giao dịch Phương Lâm số tiền 140.000.000 đồng, việc chị T rút số tiền 140.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Phòng giao dịch Phương Lâm cũng được Ngân hàng thừa nhận vào ngày 22/01/2020 chị T có rút số tiền 140.000.000 đồng tại Ngân hàng. Xét thấy, việc chị T rút tiền tại Ngân hàng cũng không chứng minh được sau khi chị T rút tiền thì chị T đã giao cho vợ chồng bà S vay số tiền 150.000.000 đồng.

Do đó, việc vợ chồng chị T cho rằng đã cho vợ chồng bà S vay số tiền 150.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T.

[5.3.6] Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và lời thừa nhận của vợ chồng bà S có vay của vợ chồng chị T số tiền 40.000.000 đồng, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị T, buộc bà S, ông S1 phải trả cho vợ chồng chị T số tiền gốc là 40.000.000 đồng và số tiền lãi theo quy định của pháp luật, không có cơ sở để chấp yêu cầu của chị T buộc vợ chồng bà S số tiền 110.000.000 đồng.

[5.3.7] Các bên đương sự đều thừa nhận vay tiền có thỏa thuận lãi suất, chưa trả được nợ gốc, chưa trả lãi. Do việc vay tiền không lập thành văn bản nên Hội đồng xét xử căn cứ vào ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 22/01/2020, cũng là ngày vợ chồng chị T thừa nhận giao 40.000.000 đồng cho vợ chồng bà S xác định là ngày vay tiền.

Vợ chồng chị T cho rằng thời hạn vay là 03 tháng nhưng hiện nay vợ chồng chị T cũng không có tài liệu chứng cứ, chứng minh. Vợ chồng bà S trình bày 22/01/2020 vợ chồng bà S vay tiền của vợ chồng chị T thời hạn vay trong 01 năm, xét thấy, với các chứng cứ xác định bản chất giả tạo của hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời ngoài sự thừa nhận của vợ chồng bà S thì vợ chồng chị T cũng không có chứng cứ thể hiện thời hạn vay 03 tháng nên Hội đồng xét xử xác định thời hạn vay là 01 năm, từ ngày 22/01/2020 đến ngày 22/01/2021.

Các bên đương sự đều thừa nhận hợp đồng vay tiền và có lãi nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất (Vợ chồng chị T cho rằng lãi suất là 5%/tháng/triệu, vợ chồng bà S cho rằng lãi suất hàng tháng là 120%) nên Hội đồng xét xử xác định lãi suất là 10%/năm theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự. Căn cứ quy định tại Điều 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự, Điều 5 Nghị quyết 01/2019/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, vợ chồng bà S có nghĩa vụ phải thanh toán cho vợ chồng chị T số tiền nợ gốc là 40.000.000 đồng và tiền lãi như sau:

- Lãi trong hạn: (tiền lãi trong hạn mỗi tháng phải trả là 40.000.000 đồng x 10%/năm = 0,833%/tháng x 12 tháng (từ ngày 22/01/2020 đến ngày 22/01/2021) = 3.998.400 đồng.

- Lãi quá hạn: 40.000.000 đồng x 150% x 0,833%/tháng x 20 tháng 04 ngày (từ ngày 22/01/2021 đến ngày 26/9/2022) = 10.062.400 đồng.

- Lãi trên lãi chậm trả: Do không có cơ sở xác định ngày các bên thỏa thuận phải trả lãi trên nợ gốc nên Hội đồng xét xử căn cứ ngày kết thúc mỗi tháng vay là thời điểm phải trả lãi. Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc mỗi tháng sẽ tính từ ngày liền kề tiếp theo ngày phải trả lãi, tức ngày 12 hàng tháng (từ tháng 01/2020 đến tháng 01/2021) cho đến ngày xét xử sơ thẩm 26/9/2022, cụ thể:

+Lãi trên lãi chậm trả tháng 01/2020: tính từ 22/02/2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 31 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 1.037.393 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 02/2020: tính từ 22/03/2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 30 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 1.005.625 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 3/2020: tính từ 22-4-2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 29 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 971.666 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 4/2020: tính từ 22-5-2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 28 \text{ tháng} 16 \text{ ngày} = 938.802 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 5/2020: tính từ 22-6-2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 27 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 904.843 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 6/2020: tính từ 22-7-2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 26 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 871.980 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 7/2020: tính từ 22-8-2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 25 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 838.021 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 8/2020: tính từ 22-9-2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 24 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 804.062 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 9/2020: tính từ 22-10-2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 23 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 771.198 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 10/2020: tính từ 22-11-2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 22 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 737.239 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 11/2020: tính từ 22-12-2020 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 21 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 704.376 \text{ đồng}$.

+ Lãi trên lãi chậm trả tháng 12/2020: tính từ 22-01-2021 đến ngày 26/9/2022: $10\%/năm \times 3.998.400 \text{ đồng} \times 20 \text{ tháng} 04 \text{ ngày} = 670.417 \text{ đồng}$.

Tổng cộng là 10.255.622 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi trên lãi chậm trả, tổng cộng là 24.316.422 đồng, làm tròn là 24.316.400 đồng, tổng cộng nợ gốc và lãi vợ chồng bà S có nghĩa vụ phải thanh toán cho vợ chồng chị T là: 64.316.400 đồng.

[6] Về yêu cầu xác định lỗi và bồi thường thiệt hại: Xét thấy khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, các bên đều biết bản chất của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất khi mình xác lập chỉ nhằm đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản. Bản thân chị T cũng không thực hiện nghĩa vụ gì đối với vợ chồng bà S. Số tiền 40.000.000 đồng vợ chồng chị T đưa cho vợ chồng bà S không phải là để thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng mà là đối tượng của hợp đồng vay tài sản nên việc xác định lỗi và buộc bồi thường thiệt hại đối với các bên không có đặt ra xem xét giải quyết.

[7] Theo đơn khởi kiện bà S yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà S và vợ chồng chị T. Quá trình giải quyết, ngày 29/8/2022, bà S rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà S rút yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà S và vợ chồng chị T. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà S là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà S và vợ chồng chị T; nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác. Bà S không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[8] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn bà Trương Thị D1, anh Nguyễn Văn Nh không có yêu cầu gì về giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, vì hiện nay các bên yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là trả lại tiền vay cho nhau, không liên quan đến tài sản của bà D1, anh Nh, ngoài ra bà D1, anh Nh cũng chưa bị thiệt hại gì, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của bà D1, anh Nh không xem xét về việc giải quyết của hậu quả hợp đồng vô hiệu của bà D1, anh Nh.

[9] Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T vô hiệu nên căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 138 Bộ Luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định:

Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, quy định tại khoản 7 Điều 114, Điều 121 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Phú áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 31/3/2021, Cấm dịch chuyển về quyền về tài sản đối với thửa đất 42, tờ bản đồ 22 địa chính xã Phú Thịnh do bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Bé S1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBD ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

Bà Nguyễn Thị S được nhận lại số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi (nếu có) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-Chi nhánh huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBD ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

[9] Tại phiên tòa bà S, ông S1 yêu cầu chị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 004041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/3/2017 cho bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Bé S1 thì chị T cũng đồng ý.

Xét thấy, quá trình thỏa thuận vay, nguyên đơn giao cho bị đơn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, các điều 105, 309, 317 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn

của Tòa án nhân dân tối cao, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải là tài sản, không phải là giấy tờ có giá nên cá nhân không được thế chấp, cầm cố và nhận thế chấp, cầm cố, ngoài ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T vô hiệu, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, vợ chồng bà S yêu cầu chị T phải có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở để chấp nhận, không vượt quá yêu cầu khởi kiện.

[10] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận nên chị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 5.682.000 đồng. Bà S đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản nên chị T phải nộp lại số tiền này để hoàn trả cho bà S.

[11] Về án phí: Chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận và án phí 5% đối với yêu cầu phản tố 110.000.000 đồng không được chấp nhận.

Trả lại cho bà S số tiền tạm ứng án phí đã nộp, vợ chồng bà S chịu án phí 05% trên số tiền vay phải thanh toán cho vợ chồng chị T.

[12] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 35, Điều 133, Điều 138, Điều 143, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 186, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Điều 232, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 117, Điều 119, Điều 124, Điều 407, Điều 463, Điều 466, khoản 2 Điều 468, Điều 470, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 3, Điều 167 Luật Đất đai;

- Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S đối với chị Nguyễn Thị Ngọc T về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” vô hiệu;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 22/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, số công chứng 352, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn Bé S1, bà Nguyễn Thị S và anh Trịnh Xuân K, chị Nguyễn Thị Ngọc T đối với Quyền sử dụng đất diện tích 2388,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/3/2017, thuộc thửa đất 42, tờ bản đồ 22, địa chính xã Phú Thịnh vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Ngọc T về yêu cầu bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Bé S1 trả số tiền vay và tiền lãi. Không chấp nhận yêu cầu phản tố đối với số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) của chị Nguyễn Thị Ngọc T.

Bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Bé S1 có nghĩa vụ thanh toán cho chị Nguyễn Thị Ngọc T số tiền vay là 64.316.400 đồng (Sáu mươi bốn triệu ba trăm mười sáu nghìn bốn trăm đồng), trong đó: nợ gốc là 40.000.000 (Bốn mươi triệu đồng) đồng, tiền lãi là 24.316.400 đồng (Hai mươi triệu ba trăm mười sáu nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu “Tranh chấp hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

4. Hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, quy định tại khoản 7 Điều 114, Điều 121 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Phú áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2021/QĐ-BPKCTT ngày 31/3/2021, Cấm dịch chuyển về quyền về tài sản đối với thửa đất 42, tờ bản đồ 22 địa chính xã Phú Thịnh do bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Bé S1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 004041.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBD ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

Bà Nguyễn Thị S được nhận lại số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi (nếu có) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam-Chi nhánh huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBD ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

5. Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Bé S1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 004041 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 15/3/2017 cho bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn Bé S1.

6. Về chi phí tố tụng:

Chị Nguyễn Thị Ngọc T phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 5.682.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị S.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp là 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn) theo biên lai thu số 0004073 ngày 25-03-2021 của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Chị T còn phải nộp 2.050.000 đồng (Hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn Bé S1 chịu 3.215.800 đồng (Ba triệu hai trăm mười lăm nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003979 ngày 22-02-2021 và biên lai thu số 002341 ngày 02-3-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú. Bà S, ông S1 còn phải nộp 2.615.800 đồng (Hai triệu sáu trăm mười lăm nghìn tám trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự: 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 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

9. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA huyện Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Nguyễn Bá Đại