

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MỸ THO
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **90/2023/DS-ST**

Ngày: 28/8/2023

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng vay
tài sản, Hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhật

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kiều Hương

2. Ông Võ Quý Quốc

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Nhật Minh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Lễ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 28 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 360/2022/TLST-DS ngày 29/11/2022 về việc tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2023/QĐST-DS ngày 04/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: số 607 ấp A, xã Đ, TP. M, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn: 1. Bà **Nguyễn Thị Ngọc L**, sinh năm 1985 (có mặt)

2. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, TP. M, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Lương Hoàng Y**, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã BT, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/11/2022 và trong quá trình xét xử vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ngày 01/4/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L có vay của ông số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 6 tháng. Để đảm bảo tiền vay; ông N, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022 và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 380, TĐĐ số 2, diện tích 1.100m² tại ấp B, xã BT, huyện C, Tiền Giang cho ông giữ.

Từ khi vay, ông N và bà L trả được 2 tháng tiền lãi là 10.500.000 đồng/tháng x 2 tháng = 21.000.000 đồng và ngưng không đóng lãi. Nay ông yêu cầu ông N, bà L trả lại số tiền vay gốc 350.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 1,67%/tháng từ tháng 8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022 và đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà L khi trả xong tiền vay cho ông.

Tại bản tự khai ngày 12/7/2023, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Ngày 01/4/2022, ông, bà có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Cửu Long chuyển nhượng thửa đất số 380, TĐĐ số 2, diện tích 1.100m² tại ấp B, xã BT, huyện C, Tiền Giang cho ông H, mục đích cầm cố để vay số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Ông, bà đã trả lãi 2 tháng là 21.000.000 đồng. Nay ông, bà không đồng ý trả tiền cho ông H vì không có khả năng. Ông, bà đồng ý giao đất và làm thủ tục sang tên cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Hoàng Y trình bày: Thửa đất số 380, TĐĐ số 2, diện tích 1.100m² tại ấp B, xã BT, huyện C, Tiền Giang có nguồn gốc trước đây của ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021, ông cầm cố thửa đất này cho ông N, bà L để vay số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Sau đó, ông N đã làm thủ tục và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Ông N, bà L có cho ông chuộc lại đất nhưng ông không có khả năng. Nay ông không có ý kiến đối với việc ông H và ông N, bà L vay mượn tiền và không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng. Đương sự đã chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 131, Điều 463, Điều 468 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/4/2022 vô hiệu do giả tạo. Xem xét tính lại tiền lãi do lãi suất 3%/tháng là vượt mức quy định của pháp luật. Buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền gốc 350.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Ngọc H yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L trả số tiền vay 350.000.000 đồng và tiền lãi; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông N, bà L.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ pháp luật về tranh chấp: “Hợp đồng vay tài sản, Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2] Về nội dung: [2.1] Tại phiên tòa, hai bên đương sự thống nhất với nhau là ngày 01/4/2022, ông N, bà L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3345, quyền số 01/2022TP/CC/HĐGD để chuyển nhượng thửa đất số 380, TĐĐ số 2, diện tích 1.100m² tại ấp B, xã BT, huyện C, Tiền Giang do ông N đứng tên cho ông H với giá 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực chất số tiền 350.000.000 đồng là tiền ông H cho ông N, bà L vay với lãi suất 3%/tháng. Ông N, bà L đã đóng lãi được 2 tháng là tháng 4 và tháng 5/2022 với số tiền 21.000.000 đồng thì ngưng không đóng lãi cho đến nay.

[2.2] Căn cứ vào quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015: “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” và lời thừa nhận của các bên đương sự; các tình tiết, chứng cứ nêu trên thì có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022 là giao dịch dân sự giả tạo nên bị vô hiệu, còn hợp đồng vay số tiền 350.000.000 đồng giữa hai bên vẫn có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét ông N, bà L thừa nhận có nhận số tiền vay 350.000.000 đồng của ông Hùng nên có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho ông H.

[2.4] Về tiền lãi: Tại phiên tòa, hai bên đương sự thống nhất lãi suất vay thỏa thuận là 3%/tháng, ông N, bà L đã đóng lãi 2 tháng là 21.000.000 đồng. Xét lãi suất hai bên thỏa thuận như trên là vượt quy định của pháp luật nên cần tính lại cho phù hợp quy định pháp luật. Cụ thể: Theo quy định khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự thì lãi suất theo quy định là 1,67%/tháng nên tiền lãi ông N, bà L phải trả cho ông H là 350.000.000 đồng x 1,67%/tháng x 16 tháng (từ 01/4/2022 đến 01/8/2023, làm tròn) = 93.520.000 đồng – 21.000.000 đồng (tiền lãi ông N, bà L đã trả) = 72.520.000 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần thiết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo như nhận định nêu trên. Do hai bên đương sự đều có lỗi ngang nhau và đều không có yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường.

[4] Xét tại phiên tòa, các bên đương sự thừa nhận là từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022 đến nay thì hai bên không có tiến hành giao nhận đất. Ông H không biết vị trí đất ở đâu và ông H không có trực tiếp quản lý đất và không đầu tư gì trên đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông N, bà L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[6] Xét đề nghị của kiểm sát viên phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3345, quyền số 01/2022TP/CC/HĐGD ngày 01/4/2022 giữa ông Nguyễn Ngọc Hùng và ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L bị vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền vốn vay 350.000.000 đồng và tiền lãi 72.520.000 đồng. Tổng cộng là 422.520.000 đồng (bốn trăm hai mươi hai triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động 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, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng thời gian chậm thi hành.

- Ông Nguyễn Ngọc H có nghĩa vụ trả lại ông Nguyễn Văn N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01835 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/4/2021 (điều chỉnh cấp cho ông N đứng tên ngày 07/02/2022) ngay khi ông N, bà L trả xong số tiền nợ vốn và lãi nêu trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông N, bà L phải chịu 20.900.000 đồng.

Hoàn lại cho ông H 9.780.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0023066 ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang
- VKSND TP. Mỹ Tho
- Chi cục THADS TP. Mỹ Tho
- Các đương sự
- Lưu HSAV

Nguyễn Thị Hồng Nhật

