

Bản án số: 58/2017/DSST

Ngày: 18/7/2017

V/v tranh chấp: “Vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH LONG - TỈNH VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tấn Thành

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Phạm Văn Tư

2. Bà Dương Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Nương – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Trần Phước Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017, tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2016/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2016, về việc tranh chấp “Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 122/2017/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị B; đều cùng địa chỉ, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lôi Thị D; địa chỉ, đường P, Phường 9, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 27/5/2016). (có mặt)

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn C; địa chỉ ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. (địa chỉ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long) (vắng mặt)

2. Bà Trần Kim C; địa chỉ khóm 2, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

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

1. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ đường M, Phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)
2. Văn phòng Công chứng K; địa chỉ đường N, Phường 1, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Vào ngày 10/11/2011, ông Đỗ Văn S làm giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C thay mặt và nhân danh ông S thực hiện các công việc như trực tiếp, sử dụng, định đoạt mảnh đất trồng cây lâu năm có diện tích 1.121m², thửa 127, tờ bản đồ 20, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố, cho thuê, lập thủ tục pháp lý để thực hiện chuyển dịch quyền sử dụng đất sang cho người khác theo hợp đồng đã ký kết với tư cách là chủ sử dụng đất... Việc ủy quyền đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phương Anh; thời hạn ủy quyền từ ngày 10/11/2011 cho đến khi ông C thực hiện xong các hành vi được ông S ủy quyền.

Căn cứ vào giấy ủy quyền nêu trên, ngày 28/11/2011 ông C đại diện cho ông S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 127, tờ bản đồ 20, diện tích 1.121m², tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà Trần Kim C với giá là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T. Theo bà C trình bày, ngoài hợp đồng bằng văn bản thì hai bên còn thỏa thuận miệng là cho ông C chuộc lại quyền sử dụng đất nhưng phải đóng tiền lãi cho bà, bà đã nhận được tiền lãi được một thời gian nhưng không nhớ bao nhiêu, sau đó ông C trả lại toàn bộ số tiền vốn, nên hai bên ra Văn phòng Công chứng T để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011.

Đến ngày 02/01/2013, ông C sử dụng giấy ủy quyền cũ ngày 10/11/2011 để tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 127 nêu trên cho bà C, với giá 69.000.000đ, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng K. Tuy nhiên, theo bà C trình bày thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2013 là giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm mục đích thế chấp, làm tin chứ không có mục đích chuyển nhượng. Do đó, bà C đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông S, bà B. Đồng thời, yêu cầu Tòa án buộc ông C trả lại bà số tiền vốn 69.000.000đ (Sáu mươi chín triệu đồng) và tiền lãi với mức lãi suất 1,125%/tháng từ ngày 02/01/2013 đến ngày xét xử.

Ông Đỗ Văn S, bà Trần Thị B cho rằng phần đất thuộc thửa 127 nêu trên là tài sản chung của ông bà, nhưng chỉ có ông S ủy quyền cho ông C thực hiện việc ủy quyền là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B, từ khi ký ủy quyền cho ông C thì ông S chưa nhận khoản tiền nào của ông C, cho nên ông bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2013 và ngày 28/11/2011, buộc ông C, bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà.

Ông Nguyễn Văn C được Tòa án niêm yết công khai thông báo về việc thụ lý vụ án và thông báo về phiên hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng ông cố tình vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà Lôi Thị Đại diện cho ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 và 02/01/2013, yêu cầu bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn C, Văn phòng Công chứng T vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Bà Trần Kim C và Văn phòng Công chứng K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo phát luật tố tụng: Qui trình nhận đơn, thu thập chứng cứ của Thẩm phán đúng trình tự thủ tục tố tụng; về thời hạn xét xử chưa đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự; về Hội đồng xét xử thực hiện nguyên tắc xét xử đúng trình tự thủ tục tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện nghiêm túc.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 127, 129, 471, 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Pháp lệnh số 10 về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 và 02/01/2013 giữa ông Đỗ Văn S (người đại diện ông Nguyễn Văn C) với bà Trần Thị C đối với quyền sử dụng đất thửa 127, tờ bản đồ 20, diện tích 1.121m², tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 994867, vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 4630 do Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long cấp ngày 25/4/2005 cho ông S, bà B.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà C. Buộc ông C hoàn trả cho bà C số tiền vốn 69.000.000đ (Sáu mươi chín triệu đồng) và tiền lãi chậm trả từ ngày 02/01/2013 đến ngày xét xử.

Buộc ông C nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã triệu tập ông Nguyễn Văn C và Văn phòng Công chứng T tham dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng các đương sự vẫn vắng mặt, riêng Văn phòng Công chứng K và bà Trần Kim C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, cho nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị B, Hội đồng xét xử thấy: Xét về nguồn gốc phần đất thửa 127, tờ bản đồ 20, diện tích 1.121m², tọa lạc tại ấp T, xã T, thị xã V (nay thành phố V), tỉnh Vĩnh Long là do ông S nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Thành Long. Đến ngày 25/4/2005, Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Mặc dù, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, nhưng trong thời kỳ hôn nhân của ông S, bà B còn tồn tại, cho nên, tài sản này là tài sản chung hợp nhất của ông, bà. Ngày 10/11/2011 ông S ủy quyền cho ông C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 cho bà C mà chưa có sự đồng ý hoặc thỏa thuận của bà B là vi phạm quyền tự định đoạt tài sản chung của bà B, trái quy định của pháp luật theo quy định tại 223 của Bộ luật dân sự năm 2005, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Không những thế, ngày 02/01/2013 ông C lại tiếp tục sử dụng giấy ủy quyền cũ ngày 10/11/2011 đã hết hiệu lực để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ hai cho bà C với số tiền 69.000.000đ (Sáu mươi chín triệu đồng). Tuy nhiên, bà C thừa nhận các hợp đồng ngày 28/11/2011 và 02/01/2013 đều là hợp đồng vay tài sản, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo, mục đích ký hợp đồng là để làm tin chứ không có mục đích chuyển nhượng, nên bà không có làm thủ tục sang tên, trước bạ; bà C khẳng định bà có nhận tiền lãi của ông C nhiều lần của hai hợp đồng, nên sau khi ông C đã trả lại tiền vốn của hợp đồng ngày 28/11/2011 thì hai bên đồng ý hủy bỏ hợp đồng, cho nên, đến ngày 02/01/2013, ông C lại tiếp tục vay của bà C số tiền 69.000.000đ nên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2013 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S cho bà C giữ làm tin. Xét thấy, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 và 02/01/2013 được ông C và bà C ký kết nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay tài sản, không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho nên, hai giao dịch dân sự này là giả tạo và theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 thì hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu do giả tạo. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/11/2011 và 02/01/2013 là có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do bà C đang quản lý và bà đồng ý trả lại cho ông S, bà B nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim C, Hội đồng xét xử thấy: Như nhận ở phần [2] nêu trên cho thấy giao dịch dân sự giữa bà C với ông C là hợp đồng vay tài sản, có lãi, không xác định thời hạn trả; còn việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo như nhận định ở trên. Tuy nhiên, giao dịch bị che giấu là hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực. Như vậy, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2013 thì giá chuyển nhượng là 69.000.000đ, việc thanh toán do hai bên tự thực hiện, bà C khẳng định đã giao tiền cho ông C, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông C không có phản đối những tình tiết, sự kiện và tài liệu mà bà C cung cấp, nên căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận tình tiết này là sự thật. Do ông C vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả vốn, lãi cho bà C, cho nên, bà C

yêu cầu ông C hoàn trả số tiền vốn 69.000.000đ và tiền lãi là có cơ sở chấp nhận. Việc tính lãi như sau:

$$69.000.000đ \times 1659 \text{ ngày (02/01/2013 đến 18/7/2017)} \times (9\% \times 150\%)/365 = 42.339.000đ.$$

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long là có cơ sở, phù hợp pháp luật.

[5] Về án phí: Buộc Nguyễn Văn C nộp 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 5.567.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của bà C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 129; Điều 471, Điều 474 của **Bộ luật Dân sự năm 2005**, Điều 131 của Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2011 và Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Về nội dung:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn S và bà Trần Thị B, có bà Lôi Thị D làm đại diện.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2250, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28/11/2011 được lập tại Văn phòng Công chứng T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07, quyền số 01/2013, ngày 02/01/2013 được lập tại Văn phòng Công chứng K giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Văn S do ông Nguyễn Văn C làm đại diện với bà Trần Kim C, đối với diện tích đất 1.121m², thửa 127, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Kim C hoàn trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 994867 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 4630 do Ủy ban nhân dân thị xã V (nay là thành phố V) cấp ngày 25/4/2005 cho ông S, bà B.

1.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Kim C:

Buộc ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Kim C số tiền vốn vay bằng 69.000.000đ (Sáu mươi chín triệu đồng) và tiền lãi bằng 42.339.000đ (Bốn mươi hai triệu ba trăm ba mươi chín ngàn đồng). Tổng cộng bằng 111.339.000đ (Một trăm mười một triệu ba trăm ba mươi chín ngàn đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Văn C nộp 5.767.000đ (Năm triệu bảy trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Đỗ Văn S và Trần Thị B tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng bằng 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu số 0001766, ngày 16/6/2016; số 0001652, 0001651 cùng ngày 27/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

Hoàn trả cho bà Trần Kim C tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bằng 1.725.000đ (Một triệu bảy trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001770, ngày 17/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

Báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo bản án này trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp 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, Điều 7 và Điều 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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- VKSND TPVL;
- Thi hành án TPVL;
- Các đ/s;
- Lưu: VT,...

Võ Tấn Thành