TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGH VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Bản án số: 17/2021/DS-ST
Ngày: 22/4/2021.
V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất; Hợp đồng đặt cọc và HĐ vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGH VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huệ.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Quang Liêu.
2. Ông Nguyễn Đăng Bảy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tham gia phiên toà: Bà Trịnh Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 22 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020, về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2021/QĐXXST-DS, ngày 08/3/2021, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà T, sinh năm 1967 (có mặt).
HKTT: Thôn 5, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.
- ***Bị đơn:*** Ông Ngh, sinh năm 1963(vắng mặt).
HKTT: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.
- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1/ Ông C, sinh năm 1965(vắng mặt).
HKTT: Thôn 5, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.
2/ Bà L, sinh năm 1975(vắng mặt).
HKTT: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.
3/ Bà H, sinh năm 1973(vắng mặt).
Địa chỉ: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.
4/ Văn phòng công chứng B
Địa chỉ: Đường H, khu phố Th, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông H – Chức vụ: Trưởng văn phòng. (vắng mặt)

* Người đại diện theo ủy quyền của bà T và ông C: Bà Th, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố Ph, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

* Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngh và bà L: Ông L, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà K, sinh năm 1984(có mặt).

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 21/02/2020, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T ông C là bà Th trình bày:***

Ngày 21/02/2019, bà T và ông Ngh lập "Giấy nhận cọc nhà" (bl 02, 48) có nội dung: ông Ngh có căn nhà tại thôn 7, xã Đoàn Kết; số sổ BB 685401 cấp ngày 24/12/2010 do không có nhu cầu ở nên sang lại cho bà T với giá 1.500.000.000đ. Thỏa thuận ngày 21/02/2019 bà T đặt cọc 400.000.000đ; Thời gian tiếp theo trong một tháng kể từ ngày 21/02/2019 bà T cho ông Ngh ứng 600.000.000đ để đi rút sổ từ ngân hàng về làm hồ sơ chuyển nhượng cho bà T; Khi hai bên ký hợp đồng sang nhượng bà T thanh toán hết số tiền còn lại, lệ phí chuyển nhượng hai bên cùng chịu, ông Ngh tự tháo dỡ dọn đồ giao nhà trong thời gian 02 tháng. Nếu thời gian 01 tháng ông Ngh đơn phương hủy hợp đồng thì trả lại tiền cọc và trả lãi 1% cho bà T.

Sau khi thỏa thuận trong ngày 21/02/2019 ông Ngh nhận ứng trước của bà T số tiền 450.000.000đ; Ngày 12/3/2019 ông Ngh ứng thêm của bà T số tiền 550.000.000đ; Ngày 25/4/2019 bà L là vợ ông Ngh ứng thêm của bà T số tiền 30.000.000đ. Tổng cộng vợ cH ông Ngh bà L đã nhận của bà T 1.030.000.000đ.

Tuy nhiên, sau khi ông Ngh rút sổ đỏ từ ngân hàng về không thực hiện sang nhượng đất cho bà T theo thỏa thuận; Ngày 31/5/2019 ông Ngh viết giấy cam kết hẹn đến ngày 15/6/2019 sẽ trả lại cho bà T số tiền 1.030.000.000đ và tiền lãi, nếu không trả ông Ngh phải giao nhà, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy CNQSD đất) cho bà T. Đến hạn ông Ngh cũng không trả cho bà T mà sau đó đã trả lãi nhiều lần, cụ thể: ngày 23/7/2019 trả 30.000.000đ; ngày 09/8/2019 trả 30.000.000đ; ngày 15/8/2019 trả 20.000.000đ; ngày 22/8/2019 trả 40.000.000đ; ngày 02/9/2019 trả 20.000.000đ; ngày 06/9/2019 trả 20.000.000đ; ngày 13/9/2019 trả 20.000.000đ; ngày 26/9/2019 trả 25.000.000đ; ngày 03/10/2019 trả 30.000.000đ; ngày 05/11/2019 trả 15.000.000đ. Tổng số tiền ông Ngh đã trả cho bà T là 250.000.000đ.

Do ông Ngh không tiếp tục trả tiền và cũng không giao nhà, đất cho bà T, nên bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng nhà, đất diện tích 693,4m^2, thửa đất số 100, tờ bản đồ 37 tại thôn 7, xã Đoàn Kết, huyện Bù Đăng,

tỉnh Bình Phước giữa bà T và ông Ngh là hợp pháp. Công nhận diện tích đất trên là thuộc quyền sử dụng của bà T.

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 07/8/2020 (bl 33) bà T yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Ngh; yêu cầu ông Ngh trả lại số tiền 1.030.000.000đ và tiền lãi từ ngày 21/02/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất Ngân hàng nhà nước quy định hoặc giao diện tích đất tương ứng với số tiền đã nhận.

Tại bản tự khai ngày 31/8/2020 (bl 45, 46) bà Th là người đại diện theo ủy quyền của bà T ông C trình bày: Yêu cầu ông Ngh trả lại cho ông C bà T số tiền 1.030.000.000đ và tiền lãi từ ngày 21/02/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất Ngân hàng nhà nước quy định hoặc giao diện tích đất tương ứng với số tiền đã nhận.

Tại phiên tòa bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T ông C rút yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Ngh vì giữa hai bên chưa lập hợp đồng cụ thể, đồng thời đã tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng; Yêu cầu ông Ngh bà L trả số tiền 1.030.000.000đ; Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Ngh bà L để đảm bảo Ngh vụ thi hành án đối với khoản tiền ông Ngh bà L phải trả cho bà T ông C.

**** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn, người đại diện ủy quyền của bị đơn Ngh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L là ông N trình bày:***

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông C:* Xác nhận nội dung khởi kiện, trình bày của bà T và người đại diện theo ủy quyền trong quá trình giải quyết vụ án về việc ông Ngh có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản là nhà đất tại thôn 7, xã Đoàn Kết cho bà T và đã nhận của bà T số tiền 1.030.000.000đ. Do thời điểm thỏa thuận thì giấy CNQSD đất của hộ ông Ngh đang thế chấp Ngân hàng vay tiền, sau khi thỏa thuận và nhận tiền của bà T thì ông Ngh bà L không có tiền trả Ngân hàng rút giấy CNQSD đất ra làm thủ tục sang tên cho bà T.

Ngày 24/5/2019 hai bên thống nhất đến ngày 31/5/2019 ông Ngh bà L trả lại cho bà T số tiền 1.030.000.000đ, có viết "Giấy gia hạn trả tiền gốc và lãi" (bl 50) cam kết nội dung trên; Đến ngày 31/5/2019, ông Ngh bà L không trả tiền cho bà T như thỏa thuận mà ông Ngh viết "giấy cam kết trả nợ" (bl 52) có nội dung hẹn đến ngày 15/6/2019 sẽ trả lại cho bà T số tiền 1.030.000.000đ và tiền lãi, nếu không trả bà T sẽ rào nhà và buộc ông Ngh giao nhà, giao sổ cho bà T. Sau đó ông Ngh đã trả cho bà T số tiền 250.000.000đ, nay ông Ngh bà L đồng ý trả cho bà T ông C số tiền 1.030.000.000đ và tiền lãi theo mức 0,83%/ tháng x 15 tháng (từ 21/02/2019 đến 21/5/2020) = 128.235.000đ, số tiền trả vượt quá quy định là 121.765.000đ trừ vào tiền gốc; số tiền gốc còn lại ông Ngh bà L đồng phải trả cho bà T ông C là 908.235.000đ (bl 59).

Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngh bà L trình bày: Hiện nay ông Ngh bà L đồng ý trả cho bà T ông C số tiền 1.030.000.000đ, không đồng ý trả thêm khoản tiền nào khác.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà H:

Tại bản tự khai ngày 22/5/2020 (bl 59, 60); Đơn phản tố ngày 31/8/2020 (bl 65) ông Ngh bà L trình bày: Bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập 16/01/2020, chứng thực 20/01/2020 xuất phát từ việc ông Ngh bà L có thế chấp giấy CNQSD đất làm tài sản bảo đảm vay của Ngân hàng V/ Chi nhánh B số tiền 5,1 tỷ đồng để làm ăn; do khoản vay đến hạn, ông Ngh bà L không có tiền nên nhờ bà H đứng ra trả khoản vay gốc + lãi cho ngân hàng rồi vay lại (gọi là đáo hạn). Bà H yêu cầu ông Ngh rút giấy CNQSD đất số BB 685401, thửa đất số 100, diện tích 693,4m^2 để lập hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo cho khoản tiền bà H bỏ ra đáo hạn ngân hàng cho ông Ngh bà L. Sau khi thống nhất ngày 14/01/2020, ông Ngh bà L thực hiện đảo sổ ngân hàng khoản vay 5.100.000.000đ. Sau khi thực hiện xong thủ tục trả, vay lại thì bà H đã nhận số tiền 4.700.000.000đ và giữ lại giấy CNQSD đất số BB 685401 cấp ngày 24/12/2010 của hộ ông Ngh; ông Ngh bà L còn nợ bà H số tiền 400.000.000đ.

Ngày 16/01/2020, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 693,4m^2, ngày 20/01/2020 hợp đồng được Văn phòng công chứng Bình Phước công chứng. Ngoài ra, ông Ngh có vay của bà H một số khoản tiền, cụ thể: Ngày 17/12/2019 vay 120.000.000đ; Ngày 18/12/2019 vay 110.000.000đ; Ngày 19/12/2019 vay 120.000.000đ, lãi của 03 khoản tiền trên trong 30 ngày là 105.000.000đ, cộng gốc và lãi là 555.000.000đ. Ngoài khoản tiền trên ông Ngh còn vay của bà H 48.000.000đ, trong đó một lần vay 33.000.000đ, một lần vay 15.000.000đ (không nhớ chính xác thời gian). Tổng số tiền ông Ngh bà L nợ của bà H là: 450.000.000đ tiền vay + 105.000.000đ tiền lãi của số tiền 450.000.000đ + 5.100.000.000đ (tại phiên toà khai là 5.150.000.000đ) tiền vay + 77.000.000đ tiền lãi của số tiền 5.150.000.000đ + 48.000.000đ tiền vay + 110.000.000đ tiền vay = 5.940.000.000đ; Số tiền ông Ngh bà L đã trả cho bà H sau khi vay lại từ ngân hàng là 4.700.000.000đ; số tiền còn nợ là 1.240.000.000đ.

Giữa ông Ngh bà L với bà H không có thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất về nội dung mà chỉ có giao kết về mặt hình thức nhằm ràng buộc Ngh vụ của ông Ngh bà L đối với khoản tiền bà H bỏ ra để đáo hạn khoản vay ngân hàng cho ông Ngh bà L. Vì vậy, ông Ngh bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng công chứng số 1125, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng B ký ngày 20/01/2020 giữa bà H với ông Ngh bà L đối với diện tích 693,4m2, tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy CNQSD đất số: BB685401, vào sổ cấp số: CH 00307 do Uỷ ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/12/2010 cho hộ ông Ngh; Buộc bà H trả lại giấy CNQSD đất số BB 685401 cho ông Ngh bà L.

**** Tại bản tự khai ngày 26/6/2020 (bl 85), đơn yêu cầu độc lập ngày 31/3/2020 (bl 92) người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trình bày:***

Do quen biết với vợ cH ông Ngh bà L nên ngày 16/12/2019 bà H cho ông Ngh mượn số tiền 120.000.000đ, không tính lãi, có viết giấy nợ.

Ngày 18/12/2019 ông Ngh cần tiền đầu tư kinh doanh nên tiếp tục mượn bà H số tiền 450.000.000đ, ông Ngh nói số tiền được xem như là tiền hùn hạp vốn và đồng ý trả lãi cho bà H bằng tỷ lệ lợi nhuận kinh doanh là 23%/tháng, tương đương

105.000.000đ. Ngoài ra, bà H còn cho ông Ngh vay số tiền 48.000.000đ (một lần 15.000.000đ và một lần 33.000.000đ), không tính lãi.

Khoảng đầu tháng 12/2019, vì cần tiền đáo hạn nên ông Ngh hỏi mượn bà H số tiền 5.150.000.000đ, ông Ngh đồng ý trả lãi khoản tiền vay đáo hạn này là 77.000.000đ. Ngày 15/01/2020 sau khi làm thủ tục đáo hạn xong, ông Ngh trả cho bà H số tiền 4.700.000.000đ, tổng số tiền ông Ngh còn nợ bà H là 1.250.000.000đ, bà H giảm cho ông Ngh 10.000.000đ, còn 1.240.000.000đ.

Sau đó ông Ngh nhận thấy tình hình kinh doanh không khả quan và số nợ bà H quá nhiều nên hai bên thỏa thuận ông Ngh bà L chuyển nhượng cho bà H thửa đất 693,4m2 tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; giấy CNQSD đất số BB 685401 cấp ngày 24/12/2010 cho hộ ông Ngh với giá 1.240.000.000đ (đơn yêu cầu độc lập ngày 31/3/2020 trình bày giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ) nhưng ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ là ghi theo giá đất của nhà nước quy định. Ngoài ra, hai bên còn làm bản cam kết nếu sau hai tháng (tức ngày 15/3/2020) ông Ngh có đủ khả năng tài chính thì bà H sẽ bán lại cho ông Ngh thửa đất này với giá 1.310.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên được Văn phòng công chứng Bình Phước công chứng ngày 21/01/2020. Sau đó bà H liên hệ để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng không được do thửa đất nói trên bà T đang tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Ngh nên Uỷ ban nhân dân xã Đoàn Kết không xác nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là tự nguyện, được công chứng theo quy định, thời điểm giao kết hợp đồng tài sản không bị ngăn chặn cấm giao dịch, nên yêu cầu Tòa án công nhận công nhận Hợp đồng là hợp pháp; Đồng thời, công nhận thửa đất diện tích 693,4m2 mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

Tại đơn yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ngày 10/8/2020 (bl 102) và đơn sửa đổi bổ sung đơn yêu cầu độc lập ngày 22/9/2020 (bl 106) bà H và người đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Bà H giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đơn yêu cầu độc lập ngày 31/3/2020 và bổ sung: Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu ông Ngh bà L trả lại số tiền sang nhượng là 1.240.000.000đ và bồi thường thiệt hại do nhà, đất tăng giá trị lên số tiền là 517.184.000đ.

**** Tại văn bản số 15/VPCC-NV ngày 23/10/2020 Văn phòng công chứng B trình bày:***

Hiện nay ông Ngh bà L yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2020 giữa bà H với ông Ngh bà L, số chứng thực 1125 của Văn phòng Công chứng B thì Văn phòng công chứng B không có ý kiến gì vì Công chứng viên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, trong đó có việc giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng cho các bên tham gia giao kết hợp đồng.

**** Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tại phiên tòa:***

Về tố tụng, Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về nội dung, do phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Ngh, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T với ông Ngh về yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Ngh; Đề nghị công nhận thỏa thuận, buộc ông Ngh bà L trả lại cho bà T ông C số tiền cọc là 1.030.000.000đ; chấp nhận ý kiến đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Ngh bà L với bà H của bà T và người đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H: Xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngh bà L với bà H là hợp đồng giả tạo do chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho cho hợp đồng vay, không có việc giao nhận tiền sang nhượng, không có thỏa thuận chuyển từ tiền nợ thành tiền chuyển nhượng, không giao nhận đất trên thực tế nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Ngh bà L ký với H là vô hiệu; căn cứ các điều 124, 131 của Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà H về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là hợp pháp; Đề nghị tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Ngh bà L bên ký ngày 16/01/2020, công chứng số 1125 ngày 20/01/2020, của Văn phòng Công chứng Bình Phước; Buộc bà H trả lại cho ông Ngh bà L giấy CNQSD đất của hộ ông Ngh mà hiện nay bà H đang giữ; Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H đối với ông Ngh bà L số tiền 517.184.000đ; Đề nghị ghi nhận việc ông Ngh bà L tự nguyện trả lại cho bà H số tiền nợ là 1.240.000.000đ. Buộc các đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của 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 phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Xét nội dung khởi kiện, yêu cầu của nguyên đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông C chồng bà T đối với bị đơn ông Ngh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngh với bà T và yêu cầu ông Ngh bà L trả lại số tiền 1.030.000.000đ cùng tiền lãi phát sinh.

1.1. Về yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2019 giữa ông Ngh với bà T:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập trong qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xác định giữa ông Ngh với bà T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 100, diện tích 693,4 m^2 tại thôn 7, xã Đ nhưng chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng cụ thể mà chỉ mới viết "giấy nhận cọc nhà" vào ngày 21/02/2019. Sau khi viết giấy ông Ngh bà L đã nhận của bà T tiền cọc, tiền ứng tổng cộng là 1.030.000.000đ. Sau đó hai bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc nên ngày 31/5/2019 đã thống nhất đến ngày 15/6/2019 ông Ngh bà L sẽ trả lại cho bà T số tiền 1.030.000.000đ và tiền lãi, nếu không trả ông Ngh

phải giao nhà đất và giấy CNQSD đất cho bà T. Do ông Ngh bà L chỉ trả cho bà T được số tiền 250.000.000đ rồi không trả nữa nên nguyên đơn kiện yêu cầu ông Ngh bà L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyề sử dụng đất; quá trình giải quyết vụ án bà T ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa tuyên hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa hai bên, yêu cầu ông Ngh bà L trả lại tiền cọc là 1.030.000.000đ. Tại phiên tòa bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T ông C xin rút yêu cầu khởi kiện tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2019 do hai bên đã tự nguyện chấm dứt hợp đồng.

Xét thấy giao dịch giữa hai bên chưa có hiệu lực pháp luật, việc rút yêu cầu khởi kiện của ông C bà T đối với ông Ngh là tự nguyện nên cần đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của ông C bà T theo quy định của pháp luật.

1.2. Về yêu cầu của bà T ông C yêu cầu ông Ngh bà L trả lại số tiền 1.030.000.000đ và tiền lãi phát sinh: Tại phiên tòa bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T ông C với người đại diện theo ủy quyền của ông Ngh bà L thỏa thuận ông Ngh bà L có Ngh vụ trả lại cho ông C bà T số tiền bà T đã đặt cọc là 1.030.000.000đ, thời hạn trả tiền là khi bản án, quyết định về nội dung thỏa thuận giữa hai bên tại phiên tòa có hiệu lực pháp luật. Xét sự thỏa thuận giữa hai bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

[2] Xét nội dung yêu cầu độc lập của bà H đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Ngh bà L, công chứng số 1125 ngày 20/01/2020 của Văn phòng Công chứng B là hợp pháp và công nhận thửa đất diện tích đất 693,4m^2 và tài sản trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Ngh bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà H thống nhất nội dung: Ông Ngh bà L có mượn của bà H nhiều lần tiền vào nhiều mục đích khác nhau, tổng cộng là 5.150.000.000đ, trong đó có một số tiền lãi, còn lại là tiền gốc. Sau khi bà H cho ông Ngh bà L vay tiền để thực hiện việc đáo hạn Ngân hàng thì bà H đã nhận lại số tiền 4,7 tỷ đồng; số tiền còn nợ lại là 1.240.000.000đ.

Theo phía bà H thì sau khi chốt lại số nợ 1.240.000.000đ nói trên do ông Ngh bà L không có tiền trả cho bà H nên hai bên thỏa thuận ông Ngh bà L chuyển nhượng thửa đất diện tích 693,4m^2 với giá 1.240.000.000đ cho bà H để khấu trừ khoản nợ, chuyển số tiền nợ 1.240.000.000đ thành tiền chuyển nhượng, nên hai bên mới lập và ký hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1125 ngày 20/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước; hợp đồng là có thật, không phải giả tạo như phía ông Ngh trình bày.

Theo phía ông Ngh bà L thì không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trừ nợ mà Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Ngh bà L mặc dù được công chứng nhưng bản chất chỉ nhằm bảo đảm cho việc bà H đứng ra trả khoản tiền vay của ông Ngh bà L tại ngân hàng để làm thủ tục vay lại sau đó trả lại tiền cho bà H, nhưng sau đó do ông Ngh bà L còn nợ tiền của bà H

chưa trả nên bà H lợi dụng hợp đồng này để tiến hành thủ tục sang tên thửa đất của ông Ngh bà L cho bà H.

Xét thấy, ngoài Hợp đồng ngày 16/01/2020, được công chứng ngày 20/01/2020, theo số công chứng 1125 của Văn phòng Công chứng Bình Phước phía bà H không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh giữa hai bên có thỏa thuận ông Ngh bà L chuyển nhượng cho bà H thửa đất diện tích 693,4m2 tại thôn 7, xã Đoàn Kết với giá 1.240.000.000đ. Lời khai của bà H và người đại diện hợp pháp của bà H về giá trị hợp đồng trước sau mâu thuẫn, không thống nhất. Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 31/3/2020 bà H trình bày giá chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ; Tại các bản tự khai ngày 26/6/2020 và 22/9/2020 bà H trình bày giá chuyển nhượng là 1.240.000.000đ, nhưng ghi trong hợp đồng 100.000.000đ là ghi cho phù hợp với giá quy định của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho bà H khẳng định giá ghi trong hợp đồng 100.000.000đ là ghi cho phù hợp với giá quy định của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bình Phước, hai bên không giao nhận khoản tiền 100.000.000đ như ghi trong hợp đồng vì giá chuyển nhượng là 1.240.000.000đ và được khấu trừ vào khoản nợ của ông Ngh bà L với bà H mà hai bên đã thống nhất trước đó; Tuy nhiên, không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.240.000.000đ. Số tiền nợ 1.240.000.000đ mà hai bên thừa nhận cũng do hai bên tự tính toán, thống nhất mà không có giấy tờ chốt khoản nợ trên, không xác định được thời gian chốt nợ và cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh hai bên thống nhất chuyển số tiền nợ trên thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía ông Ngh bà L và người đại diện theo ủy quyền của ông Ngh bà L không thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của phía bà H.

Mặt khác, theo người đại diện của bà H trình bày tại phiên tòa thì trong hợp đồng chỉ ghi "chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là do tài sản trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu, thực tế giá chuyển nhượng 1.240.000.000đ là bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Căn cứ kết quả định giá tài sản ngày 17/7/2020 của Hội đồng định giá tài sản kết luận giá trị quyền sử dụng đất là 1.392.000.000đ; giá trị tài sản gắn liền với đất là 365.184.000đ, tổng giá trị tài sản là 1.757.184.000đ cao hơn nhiều so với giá bà H trình bày là 1.240.000.000đ nên cũng không phù hợp với thực tế.

Tại phiên tòa người đại diện của bà H trình bày, nếu là hợp đồng giả tạo thì bà H sẽ yêu cầu ghi đúng giá trị thực và giữ lại các giấy nợ cho đến khi ông Ngh bà L thanh toán thì mới bảo đảm khoản tiền cho vay, nhưng hợp đồng ngày 20/01/2020 ghi giá trị thấp và bà H đã trả lại toàn bộ giấy vay tiền cho ông Ngh bà L khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời cung cấp 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Ngh bà L với bên nhận chuyển nhượng là bà H trong đó gồm thửa đất số 180, diện tích 27072,6m^2 số công chứng 19133, quyển số 01 do Văn phòng công chứng Bình Phước ký ngày 10/12/2019 và thửa đất số 179, diện tích 28.128m^2 số công chứng

19134, quyển số 01 do Văn phòng công chứng Bình Phước ký ngày 10/12/2019, mỗi hợp đồng ghi giá 1,5 tỷ đồng và trình bày hai hợp đồng này mới là giả tạo. Tài liệu chứng cứ trên thể hiện giữa bà H với ông Ngh đã nhiều lần giao kết hợp đồng chuyển nhượng giả tạo nhằm mục đích bảo đảm cho hợp đồng vay tiền giữa hai bên mà không có giá trị chứng minh cho tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng công chứng 1125 ngày 20/01/2020.

Từ những căn cứ trên khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1125, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Bình Phước ký ngày 20/01/2020 đối với thửa đất 100, diện tích 693,4m^2, tại thôn 7, xã Đoàn Kết, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước; giấy CNQSD đất sổ: BB685401, vào sổ: CH 00307 do UBND huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/12/2010 cho hộ ông Huỳnh Hữu Ngh là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền khác, nên vô hiệu tại thời điểm giao kết. Vì vậy, yêu cầu công nhận hợp đồng của bà H là không có cơ sở nên không được chấp nhận; đồng thời cần chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của ông Ngh bà L.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Người đại diện theo ủy quyền của bà H đề nghị Tòa án xác định số tiền 1.240.000.000đ mà ông Ngh bà L nợ bà H là tiền chuyển nhượng, trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng giữa hai bên vô hiệu thì đề nghị buộc ông Ngh bà L trả lại số tiền trên và khoản tiền chênh lệch giá do tài sản trượt giá tăng lên là 517.184.000đ, chứ không yêu cầu trả tiền lãi; phía ông Ngh bà L chỉ đồng ý trả lại cho bà H số tiền còn nợ là 1.240.000.000đ, không đồng ý bồi thường thiệt hại. Xét yêu cầu của bà H ở trên là không có cơ sở, bởi lẽ bà H không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1.240.000.000đ, cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh hai bên thống nhất chuyển số tiền nợ trên thành tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là giả tạo về nội dung, vô hiệu tại thời điểm giao kết, nên yêu cầu của bà H không được chấp nhận.

Tại phiên tòa phía ông Ngh bà L đồng ý trả cho cho bà H số tiền còn nợ là 1.240.000.000đ, thời hạn trả tiền khi bản án có hiệu lực pháp luật thấy rằng, cả hai bên không có tài liệu chứng cứ chứng minh có thỏa thuận về tiền lãi và thời hạn trả khoản tiền trên, nên xác định là giao dịch vay không kỳ hạn và không có lãi nên bên vay có quyền trả nợ vào bất cứ lúc nào, nhưng phải báo cho nhau biết trước một thời gian hợp lý theo quy định tại Điều 469 của Bộ luật dân sự, thời hạn báo trước trong trường hợp này được xác định là khi bản án có hiệu lực pháp luật, nên cần ghi nhận sự tự nguyện trả tiền của ông Ngh bà L cho bà H là phù hợp; Phía bà H không yêu cầu trả lãi nên không xem xét giải quyết.

Về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, do hai bên chưa bàn giao nhà, đất mà vẫn do ông Ngh bà L quản lý, sử dụng nên không đề cập giải quyết; Đồng thời cần buộc bà H trả lại giấy CNQSD đất cho ông Ngh bà L.

[3] Tại bản tự khai ngày 22/5/2020 (bl 59), giấy mượn tiền pho to (bl 63) ông Ngh trình bày số tiền vay của bà H trả Ngân hàng có 4,7 tỷ là trả khoản nợ của công ty, còn 400.000.000đ là trả vào khoản vay thế chấp giấy CNQSD đất của thửa đất số 100; diện tích 693,4m^2, tại thôn 7, xã Đoàn Kết. Tại phiên tòa người đại diện

theo ủy quyền của ông Ngh bà L khẳng định ông Ngh là giám đốc công ty tư nhân TNHH MTV SX TM dịch vụ H, nhưng khoản tiền ông Ngh bà L vay của bà H là với tư cách cá nhân không phải của công ty; Phía bà H thống nhất trình bày của phía ông Ngh bà L, nên xác định các khoản vay bà H là của vợ chồng ông Ngh bà L.

[4] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét, thẩm định và định gía tài sản là 4.000.000đ. Do bà T ông C thay đổi yêu cầu khởi kiện sau khi đã xem xét thẩm định và định giá tài sản; đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng của bà H không được chấp nhận nên bà T ông C và bà H phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, được trừ vào số tiền 4.000.000đ mà bà T và bà H đã nộp tạm ứng trước mỗi người là 2.000.000đ.

[5] Về án phí: Do yêu cầu được chấp nhận nên bà T ông C không phải chịu án phí; Ông Ngh bà L phải chịu án phí về khoản tiền phải trả cho bà T ông C và khoản tiền phải trả cho bà H; Bà H phải chịu án phí về yêu cầu công nhận hợp đồng và bồi thường thiệt hại không được chấp nhận.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 26, 35, 147, 157, 165, 244, 124, 131 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 328, 352, 423, 427, 463, 466, 469, 500, 501 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T và người có quyền lợi Ngh vụ liên quan C đối với bị đơn Ngh và người có quyền lợi Ngh vụ liên quan L; ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên: Vợ chồng ông Ngh bà L có Ngh vụ trả cho vợ chồng ông C bà T số tiền 1.030.000.000đ (một tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng), thời hạn trả tiền là khi bản án, quyết định về nội dung thỏa thuận giữa hai bên nói trên có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T ông C đối với ông Ngh bà L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2019 giữa bà T với ông Ngh.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà H đối với ông Ngh bà L về công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại số tiền 517.184.000đ; Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Ngh bà L đối với bà H về hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1125, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng B ký ngày 20/01/2020 giữa bà H với ông Ngh bà L đối với Thửa đất số 100; tờ bản đồ số 37; diện tích 693,4m^2, tại thôn 7, xã Đ, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước; Giấy CNQSD

đất số: BB685401, vào sổ cấp số: CH 00307 do Uỷ ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/12/2010 cho hộ ông Ngh.

- Bà H có Ngh vụ giao lại cho ông Ngh bà L giấy CNQSD đất số: BB685401, vào sổ cấp số: CH 00307 do Uỷ ban nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/12/2010.

- Trường hợp bà H không giao cho ông Ngh bà L giấy CNQSD đất số: BB685401, vào sổ cấp số: CH 00307 do Uỷ ban nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước cấp ngày 24/12/2010 thì ông Ngh bà L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Ghi nhận vợ cH ông Ngh bà Hoài L tự nguyện trả lại cho bà H số tiền nợ là 1.240.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm bốn mươi triệu đồng), thời hạn trả tiền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

- Ông Huỳnh Hữu Ngh bà L phải chịu 92.100.000đ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 015607 ngày 31/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, ông Ngh bà L còn phải nộp thêm số tiền 91.800.000đ.

- Bà H phải chịu 24.687.360đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.357.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 015828 ngày 17/11/2020 và 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010229 ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà H số tiền còn lại là 7.978.640đ.

- Hoàn trả lại cho bà T ông C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010097 ngày 21/02/2020 và 21.450.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 015594 ngày 18/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 468 của Bộ luật dân sự.

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 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Đăng;
- CCTHADS huyện Bù Đăng;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(đã ký)

NGUYỄN VĂN HUỆ