

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẤP VÒ
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 09/2023/DSST

Ngày: 09 - 02 - 2023

*V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hợp đồng vay
tài sản*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẤP VÒ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Nội.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.
2. Ông Nguyễn Vạn Thế.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Lê Phú Quý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Huy - Kiểm sát viên

Trong các ngày 02 và 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 229/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 194/2022/QĐST-DS ngày 13/10/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 195/2022/QĐST-DS ngày 11/11/2022, Thông báo thời gian mở phiên tòa xét xử sơ thẩm số 86/TB-TA ngày 09/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 03/01/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Minh V, sinh năm: 1965; HKTT: số 05, đường Đ, khóm M, TP.C, tỉnh Đ.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm: 1963;
2. Bà Phạm Thị Lệ X, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Số 84C, Khóm B2, TT L, huyện L, Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị Thu H, sinh năm 1963; địa chỉ: HKTT: số 05, đường Đ, khóm M, TP.C, tỉnh Đ.

2. Anh Nguyễn D1, sinh năm: 1993

3. Anh Nguyễn D2 sinh năm: 2000

Cùng địa chỉ: Số 84C, Khóm B2, TT L, huyện L, Đ.

(Ông V có mặt, còn các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Minh V trình bày: Vào ngày 13/6/2016, ông P với bà X có mượn của ông V số tiền 200.000.000 đồng, có làm biên nhận và thế chấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 192 cho ông V. Đến ngày 14/6/2016, ông P và bà X muốn chuyển nhượng luôn phần nhà và đất đã thế chấp nên ông V đồng ý. Ông P và bà X cùng ông V ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 192, tờ bản đồ 48 diện tích 157,7m² mục đích sử dụng đất ở là 85m² và đất trồng cây lâu năm là 72,7m² được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn P vào ngày 27/10/2014 cùng căn nhà cấp 4 trên đất được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 14/6/2006 với giá 400.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng Đồng Tháp chứng thực số 820/SCC, quyển số 01 VPCC/HĐ-GD/2006 ngày 14/6/2016. Sau khi ký hợp đồng xong, ông V đưa cho ông P, bà X thêm 200.000.000 đồng là đủ số tiền chuyển nhượng nhưng ông V chưa nhận nhà và đất mà vẫn để cho ông P và bà X quản lý, sử dụng. Việc ông V đưa thêm cho vợ chồng ông P số tiền 200.000.000đ không có làm giấy tờ gì nên ông V không có chứng cứ để chứng minh. Do bận công việc nên ông V nhờ người quen ở huyện Lấp Vò đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò để hỏi thủ tục sang tên thì được cán bộ làm giấy nói phải đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P, bà X sang giấy mới và nhập phần nhà và đất vào một giấy rồi mới làm thủ tục sang tên được nên ông V mới đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà X đi làm thủ tục cấp đổi theo quy định. Việc ông V nhờ người đến hỏi thì do mới đến hỏi, chưa nộp hồ sơ nên cũng không có chứng cứ để chứng minh. Một thời gian sau, ông V yêu cầu bà X làm thủ tục sang tên thì bà X nói khi nhờ người đi làm thủ tục đổi giấy dùm thì người này đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người khác với số tiền là 200.000.000đ nên yêu cầu ông V cho vay để trả tiền cho người ta để lấy giấy chứng nhận về để đổi giấy. Vào ngày 30/10/2016, anh Trần Minh Thuận (em của ông V) đã cho bà X vay tiếp số tiền 200.000.000đ và bà X đã làm biên nhận nợ với ông Thuận. Đến ngày 13/4/2017, bà X, ông P đã làm thủ tục đổi giấy mới nhập thửa đất số 192 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 14/6/2006 thành một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác trên đất thành một giấy chứng nhận và được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/4/2017 cho ông Nguyễn Tấn P và bà Phạm Thị Lệ X. Sau khi được UBND huyện Lấp Vò cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định thì ông P với bà X lại không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền theo thoả thuận. Sau nhiều lần yêu cầu ông P và bà X làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không thực hiện nên ông V đã làm đơn tố giác gửi Công an huyện Lấp Vò về việc bà X và ông P lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Đến ngày 17/11/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Lấp Vò có Thông báo số 30/TB-CQĐT thông báo cho ông V biết việc tranh chấp giữa ông V với bà X và ông P là tranh chấp dân sự không có dấu hiệu tội phạm và hướng dẫn ông V làm đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Lấp Vò để được giải quyết theo thẩm quyền.

Nay ông V yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Tấn P và bà Phạm Thị Lệ X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa 192, tờ bản đồ 48, đất tọa lạc tại thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, Đồng Tháp cùng căn nhà cấp 4 trên đất được Văn phòng Công chứng Đồng Tháp chứng thực số 820/SCC, quyển số 01 VPCC/HĐ-GD/2006 ngày 14/6/2016 cho ông V. Hiện nay trên đất có 02 cái mộ được xây sau khi ông V nhận chuyển nhượng, ý kiến ông V đồng ý hỗ trợ chi phí di dời theo kết quả của Hội đồng định giá. Đối với biên nhận mượn tiền ngày 30/10/2016 thì là tiền vay của ông Thuận đưa cho ông V để ông V đưa cho bà X vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang cầm cố người khác, không liên quan đến vụ án này và cũng đã được Toà án giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 01/2022/QĐST-DS ngày 04/01/2022. Số tiền 30.000.000đ bà X giao tại Công an huyện Lấp Vò, ông V đã nhận nhưng đây là số tiền bà X trả cho ông Thuận theo biên nhận vay tiền ngày 30/10/2016. Trường hợp Toà án xét xử chấp nhận yêu cầu của bà X tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông V yêu cầu bà X và ông P trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 400.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 14/6/2016 cho đến ngày xét xử. Ngoài ra ông V không có yêu cầu nào khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Phạm Thị Lệ X trình bày: Bà X với ông P là vợ chồng và hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 192, tờ bản đồ 48, cùng giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà trên thửa đất trên. Vào năm 2016, ông P, bà X có vay của ông V số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng. Khi vay không nói lãi suất nhưng trừ trước hai tháng là 20.000.000 đồng, chỉ nhận 180.000.000 đồng. Việc vay tiền có làm biên nhận và bà X và ông P có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để làm tin, thoả thuận sau thời hạn 06 tháng mà bà X không trả tiền thì ông V được làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền thì khoảng 07 giờ tối cùng ngày, ông V nói phải làm Hợp đồng chuyển nhượng để đến khi hết thời hạn trả tiền mà ông P, bà X không trả thì ông V mới làm thủ tục sang tên được. Do tin tưởng nên ông P và bà X mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông V. Chưa hết thời hạn 06 tháng thì ông V thoả thuận trả lại bà X bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và

yêu cầu bà X ký lại biên nhận số tiền 200.000.000 đồng vì ông V nói là số tiền cho bà X vay trước đây là của ông Thuận nên kêu bà X ký lại biên nhận số tiền 200.000.000đ với anh Trần Minh Th vào ngày 30/10/2016, chứ bà X không biết ông Th là ai và do tin tưởng đã ký biên nhận mới thì biên nhận cũ không còn giá trị nên bà X không có nhận lại biên nhận. Số tiền trong biên nhận ngày 30/10/2016 bà X ký thì ông Th đã khởi kiện tại tòa án nhân dân huyện Lấp Vò. Khi Tòa án giải quyết do không có chứng cứ chứng minh số tiền trong biên nhận ngày 13/6/2016 ký với ông V và biên nhận ngày 30/10/2016 ký với ông Th là cùng một khoản tiền nên bà X buộc phải đồng ý trả cho ông Th số tiền ghi trong biên nhận. Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 01/2022/QĐST-DS ngày 04/01/2022. Đến năm 2017, bà X đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 13/4/2017, hiện nay giấy quyền sử dụng đất bà X đang giữ và căn nhà và đất thì ông P và các con đang quản lý sử dụng. Quá trình làm việc tại Công an, bà X có giao cho Công an huyện Lấp Vò số tiền 30.000.000đ để trả cho ông V nên nay vợ chồng bà X chỉ còn nợ ông V số tiền là 170.000.000đ nên nay bà X đồng ý trả số tiền này cho ông V, không đồng ý trả lãi. Trường hợp ông V muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà X yêu cầu sau khi trừ 170.000.000 đồng còn nợ thì ông V phải trả thêm cho bà X và ông P số tiền chênh lệch là 700.000.000đ. Trường hợp ông V không đồng ý trả thêm số tiền 700.000.000đ thì yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đồng Tháp chứng thực số 820/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2006 ngày 14/6/2016 vì đây là hợp đồng giả để đảm bảo cho khoản tiền vay. Bà X và ông P sẽ trả lại cho ông V số tiền vay còn nợ là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và không đồng ý trả lãi.

- Bị đơn là ông Nguyễn Tấn P không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thu H không có văn bản trình bày ý kiến của mình nhưng có đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn D1 và anh Nguyễn D2 không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký phiên toà từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng tư cách đương sự và quan hệ tranh chấp. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên toà.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 170.000.000đ và lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết xác định là hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn trả lại tiền vay còn nợ cho nguyên đơn là 170.000.000đ; do đó, xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Diện tích đất tranh chấp và bị đơn ở tại huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp nên theo quy định Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn là bà Phạm Thị Lệ X có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Tấn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn D1 và anh Nguyễn D2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ vào điều 227 và Điều 228 xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về yêu cầu của các đương sự:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 13/6/2016 ông Trần Minh V có cho vợ chồng bà X và ông P vay số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Khi vay bà X và ông P có ký tên vào biên nhận mượn tiền và thế chấp cho ông V 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 192, tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại khóm Bình Thạnh 2, TT.Lấp Vò, huyện Lấp Vò tỉnh Đồng Tháp được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận số BX 477347 sổ vào sổ cấp GCN: CH04261 cho ông Nguyễn Tấn P vào ngày 27/10/2014 và một giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 878753016900183 được UBND huyện Lấp Vò cấp cho ông Nguyễn Tấn P và bà Phạm Thị Lệ X vào ngày 14/6/2006. Thời hạn trả hai bên thoả thuận là 06 tháng (đến ngày 13/12/2016). Nếu sau ngày 13/12/2016 mà ông P và bà X chưa trả thì cho ông V được quyền sang tên số tài sản thế chấp vào ngày 14/6/2016. Ông Trần Minh V với bà Phạm Thị Lệ X và ông Nguyễn Tấn P cũng thừa nhận ông bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đồng Tháp chứng thực số 820/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2006 ngày 14/6/2016 đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Các bên xảy ra tranh chấp là do ông V cho rằng vào ngày 13/6/2016, bà X và ông P vay của ông V số tiền 200.000.000đ và có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V. Đến ngày 14/6/2016, bà X và ông P thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần đất thế chấp với giá 400.000.000đ nên hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Đồng Tháp chứng thực số 820/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2006 ngày 14/6/2016. Nay ông V yêu cầu bà X và ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng. Còn phía bà X ông P cho rằng giữa bà X, ông P chỉ tồn tại quan hệ vay tài sản. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ là nhằm bảo đảm cho khoản vay. Xét thấy:

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Tấn P và bà Phạm Thị Lệ X với ông Trần Minh V được Văn phòng công chứng Đồng Tháp chứng thực số công chứng 820/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2016 ngày 14 tháng 6 năm 2016. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay ông Trần Minh V trình bày vào ngày 14/6/2016, ông Trần Minh V có ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông P và bà X nhà và phần đất diện tích 157,7m² tại thửa đất số 192, tờ bản đồ số 48 tại khóm Bình Thạnh 2, TT.Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và diện tích đất ở 85m² tại thửa 648 và căn nhà có trên đất với giá thỏa thuận là 400.000.000 đồng, nhưng giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng không phải là giá thật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 398 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một trong những nội dung bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án các bên không trình bày được thống nhất về giá chuyển nhượng là bao nhiêu, không xuất trình được tài liệu chứng cứ xác định được giá thật của hợp đồng. Ông V cho rằng sau khi ký hợp đồng xong thì ông V trừ số tiền nợ hai trăm triệu và ông V đưa thêm cho vợ chồng bà X, ông P thêm 200.000.000đ nữa là đủ số tiền chuyển nhượng nhưng ông V không có chứng cứ để chứng minh việc có đưa thêm cho bà X và ông P số tiền 200.000.000đ. Việc này phía bị đơn không thừa nhận nên không có chứng cứ chứng minh số tiền ông V đã đưa cho bà X và ông P số tiền tổng cộng là 400.000.000đ như ông V trình bày.

Mặt khác, Tại phiên tòa ông V cũng thừa nhận từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay ông V chưa lần nào yêu cầu bà X và ông P giao nhà và đất để sử dụng mà vẫn để cho bà X và ông P quản lý, sử dụng. Ông V cho rằng sở dĩ không yêu cầu bà X và ông P giao nhà là do chưa làm thủ tục sang tên nên ông V chưa yêu cầu giao nhà và đất. Điều này không phù hợp với ý chí chuyển nhượng của hai bên. Tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng quy định: *“Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm hợp đồng này được Văn phòng Công chứng Đồng Tháp chứng nhận”*. Như vậy, việc ông V cho rằng do chưa làm thủ tục sang tên cho ông V nên ông V chưa nhận nhà và đất là không phù hợp. Ngoài ra sau khi chuyển nhượng đất gia đình bà X đưa hài cốt của người

thân về cải táng trên phần đất đã chuyển nhượng nhưng ông V cũng không có ý kiến gì.

Tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng cũng có quy định: “*Bên B (tức là bên ông V) có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật*”. Tại phiên toà ông V thừa nhận từ sau khi ký hợp đồng ông V chưa lần nào đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lập Vò để làm thủ tục chuyển nhượng. Ông V chỉ nhờ người quen tại huyện Lập Vò đến hỏi thì được trả lời là muốn làm thủ tục sang tên thì phải đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới làm thủ tục được nên ông V đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà X làm thủ tục đổi giấy. Như vậy, ông V cũng không có chứng cứ chứng minh sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông V làm thủ tục sang tên như hợp đồng đã quy định.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 820/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2016 được phòng công chứng Đồng Tháp chứng thực ngày 14 tháng 6 năm 2016 giữa vợ chồng ông V với vợ chồng bà X và ông P là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông V với bà X và ông P như phía bà X trình bày. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124, và Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu các đương sự không có yêu cầu nên không xem xét.

[2.4] Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì hợp đồng vay vẫn có hiệu lực theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Tại phiên toà ông V khẳng định vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông V không đồng ý trả thêm cho bà X số tiền là 700.000.000đ như bà X yêu cầu. Trường hợp Toà án chấp nhận theo yêu cầu của bà X tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì ông V yêu cầu bà X và ông P phải có nghĩa vụ trả cho ông V số tiền đã nhận là 400.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 14/6/2016 đến ngày xét xử hôm nay. Còn bà X yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả cho ông V số tiền vay còn nợ là 170.000.000đ, không đồng ý trả lãi. Xét thấy:

Bị đơn thừa nhận có vay của nguyên đơn số tiền là 200.000.000đ đã trả được số tiền là 30.000.000đ tại Công an huyện Lập Vò nên chỉ còn nợ số tiền là 170.000.000đ và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền này. Còn nguyên đơn cho rằng số tiền 30.000.000đ nguyên đơn nhận tại Công an huyện Lập Vò là nguyên đơn nhận cho hợp đồng vay ngày 30/10/2016 mà bà X nợ ông Trần Minh Th là 200.000.000đ, ông V nhận dùm rồi đưa cho ông Th xong và sự việc cũng đã được Toà án nhân dân huyện Lập Vò giải quyết xong. Tuy nhiên, căn cứ vào

quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 01/2022/QĐST-DS ngày 04/01/2022 của Toà án nhân dân huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp thể hiện “*Ông Trần Minh Thuận yêu cầu bà Phạm THị Lệ X có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), không yêu cầu tính lãi và bà Phạm THị Lệ X đồng ý trả cho ông Trần Minh Thuận số tiền nợ vay là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng)*”. Như vậy, theo quyết định trên thì ông Th (do ông V là người đại diện theo uỷ quyền) đã yêu cầu bà X trả số tiền vay theo biên nhận ngày 30/10/2016 là 200.000.000đ, chứ không phải là số tiền còn lại là 170.000.000đ (đã trả 30.000.000đ) như ông V trình bày. Do đó, việc ông V trình bày số tiền nhận tại Công an huyện do bà X đưa để trả cho số tiền ông Th cho bà X vay và ông V đã đưa cho ông Th là không có căn cứ để chấp nhận. Như vậy, số tiền vay gốc bà X và ông P nợ ông V theo biên nhận ngày 13/6/2016 chỉ còn lại 170.000.000đ (một trăm bảy mươi triệu đồng) theo như lời trình bày của bà X nên buộc bà X và ông P phải có nghĩa vụ trả số tiền gốc này cho ông V.

[2.5] Về số tiền lãi và thời gian tính lãi: Căn cứ vào biên nhận ngày 13/6/2016 thì các đương sự không thoả thuận mức lãi suất, ông V không thừa nhận có nhận lãi từ bị đơn. Bị đơn cho rằng mặc dù không có thoả thuận lãi nhưng khi nhận tiền bị đơn đã đưa trước cho ông V 02 tháng tiền lãi với số tiền là 20.000.000đ, chỉ nhận 180.000.000đ nhưng ông V không thừa nhận và bà X, ông P không có chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ để xác định việc vay các bên có thoả thuận lãi suất. Tuy nhiên, các bên đương sự đều thừa nhận thời hạn trả nợ theo biên nhận là 06 tháng đến ngày 13/12/2016 là hạn trả nợ. Hết thời hạn này mà phía bà X và ông P không trả số tiền vốn vay là đã vi phạm thời hạn trả nợ nên ông P và bà X phải có nghĩa vụ trả lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự. Mức lãi suất được tính là 10%/năm tương đương 0,833%/tháng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự. Về thời gian tính lãi, sẽ được tính từ ngày 14/12/2016 (ngày vi phạm nghĩa vụ trả nợ) đến ngày 31/01/2021 là 49 tháng 18 ngày đối với số tiền 200.000.000đ $\times 0,833\% \times 49$ tháng 18 ngày = 82.633.000đ và tính lãi từ ngày 01/02/2021 (sau khi nhận số tiền gốc 30.000.000đ) đến ngày xét xử hôm nay là 24 tháng đối với số tiền 170.000.000đ (đã trừ 30.000.000đ tiền gốc đã nhận) $\times 0,833\% \times 24$ tháng = 33.986.000đ (Ba mươi ba triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn đồng), tổng cộng số tiền lãi là 116.619.000đ (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng). Bà X không đồng ý trả số tiền lãi là không phù hợp nên không chấp nhận.

[3] Từ những nhận định, phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà X về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Xác định số tiền mà bà X và ông P nợ là tiền vay. Buộc ông P và bà X phải có nghĩa vụ trả cho ông V số tiền vốn còn nợ là 170.000.000đ và tiền lãi là 116.619.000đ, tổng cộng vốn lãi là 286.619.000đ (Hai trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng).

[4] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí tố tụng để xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá là 3.550.000 đồng. Như đã nhận định nêu trên, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với bà X và ông P là giả tạo, cả hai đều có lỗi như nhau, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 1.775.000 đồng. Do ông V đã nộp tạm ứng số tiền 3.550.000 đồng, nên bà X và ông P phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông V số tiền 1.775.000đ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu của ông V không được chấp nhận nên ông V phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà X và ông P phải chịu số tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả lại cho ông V $286.619.000đ \times 5\% = 14.330.000đ$ (Mười bốn triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng).

[6] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lập Vò là có căn cứ và phù hợp pháp luật như đã phân tích ở trên nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 357, Điều 398, Điều 463, Điều 407, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ vào Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 Điều 227, Điều 228 và Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh V. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị Lệ X.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 820/SCC, quyền số 01 VPCC/HĐ-GD/2016 được Phòng Công Chứng Đồng Tháp chứng thực ngày 14 tháng 6 năm 2016 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn P và bà Phạm Thị Lệ X với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Minh V là vô hiệu do giả tạo.

1.2 Buộc ông Nguyễn Tấn P và bà Phạm Thị Lệ X có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Minh V số tiền vay vốn là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và tiền lãi là 116.619.000đ (Một trăm mười sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng). Tổng cộng, ông P và bà X phải có nghĩa vụ liên đới trả

cho ông V số tiền vốn và lãi là 286.619.000đ (Hai trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm mười chín nghìn đồng).

1.3 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 xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Trần Minh V phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp theo biên lai số BI/2019/0013859 ngày 22/01/2021 của Chi cục thi hành án huyện Lấp Vò.

2.2. Bà Phạm THỊ Lệ X và ông Nguyễn Tấn P phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 14.330.000đ (Mười bốn triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà X đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0008635 ngày 10/3/2022 của Chi cục thi hành án huyện Lấp Vò. Số tiền án phí bà X và ông P còn phải nộp tiếp là 14.030.000đ (Mười bốn triệu không trăm ba mươi nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Phạm THỊ Lệ X và ông Nguyễn Tấn P phải nộp số tiền xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 1.775.000đ (Một triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) để trả lại cho ông Trần Minh V.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Riêng đương sự vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND H.Lấp Vò;
- Chi cục THADS H.Lấp Vò;
- Lưu: VP- Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Phan Văn Nội

