

**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 71/2021/DS-ST
Ngày: 29-11-2021;
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 THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Trang;**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Tất Ái.**

2. Bà **Nguyễn Thị Ba.**

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:
Bà **Võ Thị Diễm Kiều** - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2021/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số /QĐST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Huỳnh Thanh P**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số 750/71 đường Đ, phường 10, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: số 194 ấp 1, xã Đ, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: **Bùi Ngọc T**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: số 489A/27/45 đường H, phường 13, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: số 404 đường P, ấp 2, xã T, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: **Văn phòng công chứng L;**

Địa chỉ: số 44-46 đường N, phường 1, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

(Anh P và anh T có mặt, Văn phòng công chứng vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 29/4/2021 và các lời trình bày tại Tòa, nguyên đơn Huỳnh Thanh P trình bày:

Vào ngày 24/12/2020, anh P và anh T ký hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 32, diện tích 462,9 m² tại ấp 1, xã Đ, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Anh T đã trả cho anh P số tiền là 800.000.000 đồng, một ngày sau ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Vào ngày 25/12/2020, anh P và Bùi Ngọc T ký “VĂN BẢN TỎA THUẬN” về việc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 32, diện tích 462,9 m² tại ấp 1, xã Đ, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Theo đó, anh T cho anh P vay số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), sau thời hạn sau 03 năm sẽ tất toán hợp đồng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận: Mỗi tháng, anh P phải trả cho anh T số tiền là 30.000.000 đồng trượt giá đất và nếu trong 03 tháng anh P không trả tiền trượt giá đất thì anh P có quyền chuyển nhượng phần đất nêu trên.

Vào ngày 28/12/2020, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 32, diện tích 462,9 m², địa chỉ của thửa đất tại ấp 1, xã Đ, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang tại Văn phòng công chứng L số công chứng là 16978, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐCN. Ngoài ra, vào ngày 28/12/2020, anh P đã trả cho anh T số tiền 30.000.000 đồng tiền trượt giá, thực tế là tiền lãi của khoản tiền vay 1.000.000.000 đồng. Anh P vay của anh T số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) với mức lãi suất là 3%/tháng. Anh P ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho hợp đồng vay.

Anh P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Huỳnh Thanh P và ông Bùi Ngọc T vào ngày 28/12/2020, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng L số công chứng 16978, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD.

Anh Huỳnh Thanh P yêu cầu được trả lại cho ông Bùi Ngọc T số tiền vốn gốc là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi tính theo mức lãi suất ngân hàng từ ngày 28/02/2021 cho đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử. Anh P yêu cầu trả tiền vốn và tiền lãi sau 06 tháng. Hiện nay, anh P không có khả năng trả tiền vốn và tiền lãi ngay cho anh T.

* Tại bản tự khai ngày 25/5/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Bùi Ngọc T trình bày:

Anh P cần tiền để trả nợ Ngân hàng nên anh P đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 32 diện tích 432,9 m² tại ấp 1, xã Đ, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang cho anh với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 24/12/2020, anh đã đặt cọc cho anh P số tiền là 800.000.000 đồng. Đến ngày 28/12/2020, anh và anh P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng L số công chứng 16978, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD. Vào ngày 28/12/2020, anh đã trả cho anh P số tiền 200.000.000 đồng. Tổng cộng, anh đã trả cho anh P số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Ngoài ra vào ngày 25/12/2020, anh và anh P có làm biên bản thỏa thuận việc mỗi tháng anh P phải trả tiền trượt giá cho anh là 30.000.000 đồng. Vào ngày 28/12/2020, anh P đã trả cho anh 30.000.000 đồng rồi không trả nữa.

Ngày 11/01/2021, anh được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên anh. Anh đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và anh P đã ký ngày 28/12/2020. Anh yêu cầu anh P trả lại cho anh số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và anh đồng ý tính lãi theo mức lãi suất là 20%/năm, thời gian tính lãi kể từ ngày 28/02/2021 cho đến khi tòa đưa vụ án ra xét xử. Anh yêu cầu anh P trả tiền vốn và tiền lãi ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Theo các đương sự thừa nhận và qua chứng cứ thu thập được, có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo che giấu cho hợp đồng vay tài sản với số tiền là 1.000.000.000 đồng, căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản có hiệu lực và đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự.

[1] Nguyên đơn khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đã vay nên quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo quy định tại Điều 463 và Điều 500 Bộ luật dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng L vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng

dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 28/12/2020, giữa nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1195, tờ bản đồ số 32, diện tích 462,9 m² tại ấp 1, xã Đ, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Các bên tự nguyện ký kết ngày 28/12/2020, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã được Văn phòng công chứng L công chứng cùng ngày. Tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận: Anh P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T nhằm đảm bảo cho khoản vay 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) mà T cho anh Phong vay. Bị đơn anh T thừa nhận cho anh P vay số tiền nêu trên vì hai bên có làm văn bản thỏa thuận, anh P có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền lãi là 30.000.000 đồng/tháng và anh P cũng đã trả cho anh T số tiền lãi là 30.000.000 đồng vào ngày 28/12/2020. Do đó có đủ cơ sở xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản. Căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che dấu 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, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16978 ngày 28/12/2020, tại Phòng Công chứng L được ký giữa anh P và anh T vô hiệu. Khi hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền vay là 1.000.000.000 đồng. Vì vậy, anh P có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền 1.000.000.000 đồng vốn gốc. Do sau ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh T đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh T được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên anh T vào ngày 11/01/2021 cho nên trong trường hợp này, anh P được quyền yêu Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh P.

[5] Về số tiền lãi và thời gian tính lãi: Việc thỏa thuận vay tiền thì các đương sự thống nhất số tiền lãi là 30.000.000 đồng/tháng và anh P đã trả được 01 tháng tiền lãi tương ứng với số tiền là 30.000.000 đồng. Anh T yêu cầu anh P trả tiền lãi theo mức lãi suất là 20%/năm và thời gian tính lãi từ ngày 28/02/2021 cho đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử và đề nghị làm tròn là 09 tháng. Về phía anh P, anh đồng ý tính lãi từ ngày 28/02/2021 cho đến ngày Tòa đưa vụ án ra xét xử và đề nghị tính lãi theo mức lãi suất do ngân hàng quy định. Căn cứ Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Lãi suất do các bên thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay. Về thời gian tính lãi: Nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thời gian tính lãi từ ngày 28/02/2021 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Cụ thể tiền lãi như sau: thời gian tính từ 28/02/2021 đến ngày 29/11/2021 là 09 tháng x 20%/năm x 1.000.000.000 đồng = 150.000.000 đồng. Tổng cộng

vốn và lãi anh P có nghĩa vụ trả cho anh T là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

[4] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát trình bày phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của anh P được chấp nhận nhưng anh P có nghĩa vụ trả tiền cho anh T. Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016, anh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 124; Điều 131; Điều 132; Điều 463; Điều 465; Điều 466; Điều 468, Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UNTƯQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thanh P.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 16978, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2020, tại Phòng Công chứng L được ký giữa anh Huỳnh Thanh P và anh Bùi Ngọc T vô hiệu.

Buộc anh Huỳnh Thanh P có nghĩa vụ trả cho anh Bùi Ngọc T là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Huỳnh Thanh P được quyền liên hệ với các cơ quan tài nguyên môi trường để làm thủ tục điều chỉnh (hoặc xin cấp lại) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất thuộc thửa số 1195, tờ bản đồ số 32, diện tích 462,9 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho điều chỉnh cấp cho anh Bùi Ngọc T ngày 11/01/2021 sang anh Huỳnh Thanh P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Bùi Ngọc T có đơn yêu cầu thi hành án nếu anh Huỳnh Thanh P không trả số tiền nêu trên, anh Phong còn phải trả thêm tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Anh Huỳnh Thanh P phải chịu 46.500.000 đồng (bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Anh P được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005693 ngày 29/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

nên anh P phải nộp tiếp số tiền là 46.200.000 đồng (bốn mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

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

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, 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 Tiền Giang;
- VKSND Tp Mỹ Tho;
- Chi cục THADS Tp Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Mai Thị Mỹ Trang

