TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN N** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 242/2024/DS-ST.
Ngày: 12/09/2024.
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N, THÀNH PHỐ CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ H Thuý**
- Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Lê Anh Khoa**
  2. Ông **Nguyễn Tấn Triều**
- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thái Minh Ngọc** – Thư ký Toà án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N tham gia phiên tòa: Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 9 năm 2024 đến ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận N tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2024/TLST – DS ngày 01/02/2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 617/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: Ông **Lê Văn H**; sinh năm: 1978 (Có mặt)
Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ.

*Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh T**; sinh năm: 1977 (có Đơn xin xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: Số 176/5, khu vực 8, phường A, quận N, TP Cần Thơ

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. Ông **Nguyễn Văn H**; Sinh năm 1982. (Có mặt)
2. Bà **Đỗ Thị Kiều N**; Sinh năm : 1989. (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.
3. Ông **Nguyễn Thanh T**; Sinh năm: 1987 (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, thành phố Cần Thơ.
4. Bà **Huỳnh Thị Thanh H**; Sinh năm 1977 (có Đơn xin xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: Số 176/5, khu vực 8, phường A, quận N, TP. Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các bản tự khai nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 18 tháng 9 năm 2023 do kẹt tiền để lo cho con bị tai nạn nhập viện nên qua người giới thiệu tên Nguyễn Thanh T, ông H đến gặp ông Nguyễn Thanh T để vay số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), tại thời điểm này ông T có hướng dẫn ông phải lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H là thửa đất 612 và làm hợp đồng vay thế chấp cho ông T thì ông T mới chịu cho ông H vay số tiền trên, đồng thời thỏa thuận ông H phải đóng tiền lãi

2.000.000 đồng/tháng trong thời hạn vay là 01 năm, tiền lãi hàng tháng phải được chuyển qua STK: 0111000353712 (NH: Vietcombank – tên chủ tài khoản: Trần Lệ H). Tiếp đó, ông H cùng ông T ký vào một số loại giấy tờ mà ông H không rõ là giấy gì tại văn phòng Công chứng Huỳnh Ngọc Hải, địa chỉ: 230A1, đường Nguyễn Hiền, Khu dân cư 91B, khu vực 6, phường An Khánh, quận N, Tp Cần Thơ và ông H đã đóng lãi trước 01 tháng cho ông T tại đây số tiền 2.000.000 đồng. Cùng thời điểm này khi ký giấy tờ với ông T xong thì ông T dẫn ông H ra cây ATM gần đó để thay ông T giao cho ông H trước số tiền 50.000.000 đồng (năm chục triệu đồng), đến ngày 19/9/2023 Trường thay ông T giao tiếp cho ông số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tại xã B, C, Cần Thơ. Còn lại 40.000.000 đồng, ông T hứa 02 ngày sau ông T chuyển tiền cho ông T thì ông T sẽ giao đủ cho ông H, nhưng từ thời điểm đó đến nay nhiều lần liên hệ yêu cầu Trường giao cho ông H số tiền còn lại là 40.000.000 đồng (bốn chục triệu đồng) nhưng ông T nhiều lần hứa hẹn, không chịu giao tiền theo thỏa thuận, sau đó thì không còn liên lạc được với ông T. Thấy vậy đến ngày 09/10/2023, ông Lê Văn H đến văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải, địa chỉ: 230A1, đường Nguyễn Hiền, Khu dân cư 91B, khu vực 6, phường An Khánh, quận N, Tp Cần Thơ nhằm trích lục hợp đồng công chứng thì bất ngờ nhận được hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa đất số 612 giữa ông H và ông T, sau đó ông gọi cho ông T hỏi rõ sự việc tại sao lúc đầu thỏa thuận làm hợp đồng thế chấp mà tại đây ông H nhận được hợp đồng chuyển nhượng, nói chuyện một hồi vòng vo thì ông T nói đã đưa đủ số tiền 100.000.000 đồng là tiền thế chấp Quyền sử dụng đất để Trường thay mặt Tiền giao cho ông H, rồi ông T tắt điện thoại. Biết mình bị ông T cấu kết với ông T lừa đảo để chiếm đoạt quyền sử dụng đất, ông H đã nhiều lần gọi điện thoại cho ông T để yêu cầu trả lại QSDĐ cho ông nhưng gọi ông T không liên lạc được, điện thoại khóa máy. Vì vậy, nay ông Lê Văn H làm đơn khởi kiện Yêu cầu Tòa án nhân dân quận N, Thành phố Cần Thơ hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số DC 521004, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS03088 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/9/2021 cho bà Lê Thị T, sinh năm 1938 (mẹ của ông H) và tặng cho quyền sử dụng đất lại ông Lê Văn H được chỉnh lý đứng tên vào ngày 09/01/2023 đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m², Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải số công chứng 5831, quyển số 1/2023 vào ngày 18/9/2023 được ký kết giữa ông Lê Văn H chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T. Đồng thời tuyên buộc ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ giao trả lại cho ông H Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của H, ông H sẽ giao trả lại ông T số tiền 60.000.000 đồng (sáu chục triệu đồng), cùng số tiền lãi là 12.000.000đồng đã vay.

*** Bị đơn** trình bày: Ông Nguyễn Thanh T xác nhận nay tên ông đã được chỉnh lý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m², đất tọa lạc: ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn H trước đây. Tiền 100.000.000đồng

lúc vay do không có tiền mặt giao cho ông Lê Văn H nên ông Nguyễn Thanh T đã chuyển khoản đủ 100.000.000đồng qua cho Nguyễn Thanh T là người đi cùng với ông Lê Văn H lên gặp ông để hỏi vay tiền vào ngày 18/9/2023. Ông T xác nhận có nhờ người khác chuyển vô tài khoản của ông T 100.000.000 triệu đủ. Do đó, phía ông Nguyễn Thanh T chỉ đồng ý ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 612, tờ bản đồ số 2 lại cho ông Lê Văn H khi ông Nguyễn Thanh T nhận đủ 100.00.000đồng và nhận 12.000.000đồng tiền lãi (không tính lãi thêm cho ông H nữa kể từ ngày 7/3/2024).

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N cho rằng không biết sự việc diễn ra phức tạp như vậy. Qua giới thiệu nên ông H bà N đồng ý chuyển nhượng lại đất của ông Nguyễn Thanh T do thấy ông Nguyễn Thanh T đã được CHỈNH LÝ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m², đất tọa lạc: ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ. Khi mua đất từ ông T – bị đơn xong, ông H lên tính làm rào ranh đất mới biết có người chủ trước đang sống trên đất. Yêu cầu ông Nguyễn Thanh T giải quyết quyền lợi cho ông H bà N, theo Hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết và đã giao tiền mua bán tại văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải vào ngày 05/10/2003 là 400.000.000đồng. Nếu ông T đang bị kiện thưa như vậy, việc mua bán nếu dừng ở việc hòa giải được các bên thì ông T phải trả lại cho vợ chồng tôi là 400.000.000đồng cùng lãi suất theo quy định. Còn sau ngày 15/06/2024 nếu anh T không giải quyết được các vấn đề tranh chấp mà Tòa án phải giải quyết, vợ chồng chúng tôi yêu cầu Tòa án xem xét quyền lợi cho chúng tôi vì lúc mua bán chuyển nhượng chúng tôi thấy ông Nguyễn Thanh T đứng tên giấy tờ đất chúng tôi mới đồng ý mua.

Bị đơn Nguyễn Thanh T có đến tham gia phiên họp hòa giải với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và có ý kiến xin Tòa án cho thời hạn vào ngày 15/06/2024, ông Nguyễn Thanh T cùng vợ là bà Huỳnh Thị Thanh H sẽ lo xoay tiền để trả tiền cho ông H bà N. Tiền bạc giữa chúng tôi tự giải quyết ở bên ngoài. Khi đó, phía ông Nguyễn Thanh T chỉ nhận chỗ anh H nguyên đơn 70.000.000 đồng, ngoài ra không nhận gì thêm, phần tôi giải quyết xong tiền bạc chỗ người liên quan là anh H chị N thì nhờ Tòa án hẹn anh H lên để anh H chị N hiện đang đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m², đất tọa lạc: ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ sẽ ký chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất tại thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ, trả lại đất cho ông Lê Văn H là chủ gốc ban đầu đứng tên đất.

Quá thời hạn ngày 15/06/2024 do các bên không thống nhất được ý kiến của nhau nên không ghi nhận được sự thõa thuận của các đương sự được vì vậy Tòa án nhân dân quận N đưa vụ án ra xét xử công khai theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu:

Yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số DC 521004, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS03088 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/09/2021 cho bà Lê Thị T, sinh năm 1938 (mẹ của ông H) và tặng cho quyền sử dụng đất lại ông Lê Văn H được chỉnh lý đứng tên vào ngày 09/01/2023 đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m², Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải số công chứng 5831, quyển số 1/2023 vào ngày 18/9/2023 được ký kết giữa ông Lê Văn H chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T

Bị đơn - Nguyễn Thanh T: có Đơn xin vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Rút lại yêu cầu tính lãi, thống nhất việc yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ cH ông Nguyễn Thanh T và bà Huỳnh Thị Thanh H ký kết với vợ cH ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải số công chứng 6144, quyển số 1/2023 vào ngày 05/10/2023. Yêu cầu ông Nguyễn Thanh T bà Huỳnh Thị Thanh H trả lại 400.000.000đồng cho Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N.

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát**:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 26 về thẩm quyền giải quyết vụ án; Điều 68 về xác định đúng tư cách tham gia tố tụng; Điều 195, Điều 196 về trình tự thụ lý, việc thông báo thụ lý cho đương sự.

Thẩm phán thực hiện đúng quy định từ Điều 93 đến Điều 98 về chứng cứ, xác định chứng cứ, giao nộp tài liệu chứng cứ cho Tòa án; Thẩm phán thực hiện đúng từ Điều 208 đến Điều 211 quy định về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định tại Điều 48, Điều 49 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thư ký tại phiên tòa thực hiện đúng các quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn: đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T vắng mặt trong các lần Tòa án mở phiên họp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử là vi phạm khoản 1 Điều 72 BLTTDS.

- **Về nội dung giải quyết:**

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa ông Lê Văn H chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thanh T đối với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số DC 521004, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS03088 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/09/2021 cho bà Lê Thị T, sinh năm 1938 (mẹ của ông H) và tặng cho quyền sử dụng đất lại ông Lê Văn H được chỉnh lý đứng tên vào ngày 09/01/2023 đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m², Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải số công chứng 5831, quyển số 1/2023 vào ngày 18/9/2023.

Ông Lê Văn H phải trả lại tiền đã vay cho ông Nguyễn Thanh T với số tiền vay gốc là 60.000.000 đồng và lãi suất theo quy định đến khi trả tất nợ.

Đối với số tiền 40.000.000 đồng ông Nguyễn Thanh T được quyền khởi kiện ông Nguyễn Thanh T khi ông T có yêu cầu bằng 01 vụ kiện khác.

Ông Lê Văn H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N.

Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Huỳnh Thị Thanh H có nghĩa vụ trả số tiền 400.000.000 đồng ông Nguyễn Thanh T bà Huỳnh Thị Thanh H

Đình chỉ yêu cầu tính tiền lãi của ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N buộc ông Nguyễn Thanh T bà Huỳnh Thị Thanh H phải trả lãi suất số tiền 400.000.000 đồng theo quy định pháp luật.

Bị đơn phải chịu án phí và chi phí thẩm định theo quy định.

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] *Quan hệ pháp luật tranh chấp*: Ông Lê Văn H cùng khởi kiện bị đơn là ông Nguyễn Thanh T để yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu. Quan hệ pháp luật được xác định là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Bị đơn có địa chỉ đăng ký thường trú tại địa bàn quận N – TP. Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân quận N – TP. Cần Thơ. Tòa án nhân dân quận N thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Thủ tục tố tụng:*

Bị đơn – ông Nguyễn Thanh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (vợ ông T) bà Huỳnh Thị Thanh H có Đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T dù đã triệu tập hợp lệ, tống đạt các văn bản thông báo tố tụng của Tòa án nhân dân quận N rất nhiều lần vẫn không đến do đó

Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định.

Toà án nhân dân quận N đã thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp vào ngày 28/03/2024 theo Đơn yêu cầu của nguyên đơn đối với thửa đất số thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ – nơi đang tranh chấp. Tại thời điểm thực hiện việc thẩm định ghi nhận có 01 (một) căn nhà do nguyên đơn – ông Lê Văn H đang quản lý ở ổn định từ trước đến nay, ngoài ra còn có 02 ngôi mộ. Được thể hiện thông qua Bản trích đo địa chính số 43/VPĐKĐĐ ngày 26/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ.

[3] *Về nội dung tranh chấp trong vụ án:*

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng đất với bị đơn và có yêu cầu Tòa án xem xét tuyên vô hiệu:

Xét giữa ông Lê Văn H cùng ông Nguyễn Thanh T đều thừa nhận có cùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ vào 18/09/2023 tại Văn Phòng Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải số vào sổ công chứng là 5831, quyển số 1/2023 ngày 18/09/2023. Xét việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn cùng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để cùng thực hiện cho 01 (một) Hợp đồng thõa thuận hợp tác vào ngày 18/09/2023 được lập ký kết bằng giấy tay với mục đích là để ông Nguyễn Thanh T vay vốn ngân hàng trong hạn 01 năm. Sau 01 năm bên A tức bên ông Lê Văn H trả lại số tiền đã vay 100.000.000đồng lấy từ bên B là ông Nguyễn Thanh T thì bên B sẽ ký chuyển nhượng lại tài sản cho bên A. Song song đó, ông Nguyễn Thanh T giao ông Lê Văn H số tiền 100.000.000đồng với lãi suất 2%/01 tháng và hàng tháng yêu cầu ông H chuyển khoản trả tiền lãi vào số tài khoản 0111000353712 (NH: Vietcombank – tên chủ tài khoản: Trần Lệ H. Như vậy, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ vào 18/9/2023 tại Văn Phòng Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải là "hợp đồng giả cách" hay còn gọi là hợp đồng giả tạo, không phải là ý chí thực của hai bên của nguyên đơn – ông Lê Văn H và bị đơn – ông Nguyễn Thanh T là mua bán chuyển nhượng thửa đất thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2 thật sự, việc được thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2 giữa hai nguyên đơn và bị đơn nhằm che giấu một giao dịch khác nên không có hiệu lực pháp luật, không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên do giả tạo. Cụ thể ở đây là trong quan hệ vay mượn tiền, đế bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ thì bên B là ông T tức bên cho vay yêu cầu bên vay (bên A) là ông H vay nợ phải sang tên bất động sản của ông H cho bên cho vay – ông T. Xét trong giao dịch này của hai nguyên đơn bị đơn thì hợp đồng vay tài sản là quan hệ dân sự có thật, có trước và được pháp luật bảo vệ, còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2 là giả tạo (các bên không có ý chí, không có mục đích mua bán thật, chuyển

nhượng hay bàn giao quyền sử dụng đất thật, ông Lê Văn H vẫn đang sinh sống, canh tác, quản lý thửa đất số 612 trên), chỉ nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản, bản chất các bên hướng đến chính là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự cho việc vay tiền giữa 02 ông H – Tiền, nên "hợp đồng giả cách" này vô hiệu nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ vào 18/9/2023 tại Văn Phòng Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải số vào sổ công chứng là 5831, quyển số 1/2023 ngày 18/9/2023 của nguyên đơn – ông Lê Văn H theo khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

Đối với số tiền 100.000.000đồng ông Nguyễn Thanh T đưa cho ông Lê Văn H vay, tại Tòa ông T có Đơn xin xét xử vắng mặt. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thanh T qua các lần làm việc và các phiên họp hòa giải xác nhận ông Nguyễn Thanh T chuyển cho ông Nguyễn Thanh T 100.000.000đồng để đưa qua cho ông Lê Văn H. Xét tại bản tự khai ông Nguyễn Thanh T viết gởi đến Tòa án thừa nhận việc chỉ đưa 60.000.000đồng cho ông Lê Văn H và hiện đang giữ 40.000.000đồng. Như vậy, lời thừa nhận trên cũng là chứng cứ chứng minh cho đến thời điểm tranh chấp tại tòa, nguyên đơn - ông Lê Văn H chỉ vay của ông Nguyễn Thanh T – bị đơn số tiền 60.000.000đồng là thực. Đối với số tiền 40.000.000đồng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh T đang giữ thì ông Nguyễn Thanh T sẽ tách ra giải quyết khởi kiện ông Nguyễn Thanh T khi có yêu cầu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2 là giả tạo nên bị vô hiệu thì hợp đồng thõa thuận hợp tác (vay tiền ngân hàng) vay tiền giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Thanh T sẽ có hiệu lực pháp luật. Hậu quả pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 612 bị tuyên vô hiệu do giả tạo theo Điều 131 Bộ luật Dân sự thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn, ông Lê Văn H đang quản lý, sử dụng, canh tác đất nên không làm phát sinh nghĩa vụ giao đất của bên B là bị đơn ông Nguyễn Thanh T. Đồng thời, ông Lê Văn H được xác lập lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên, phải thực hiện thanh toán nợ vay cho ông Nguyễn Thanh T các khoản như sau:

+ Nợ gốc: 60.000.000 đồng.

+ Nợ lãi: Theo Hợp đồng thỏa thuận hợp tác ngày 18/09/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn với mức lãi 2%/năm. Xét việc các bên thỏa thuận lãi suất này là không phù hợp với quy định khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cần điều chỉnh mức lãi suất không được vượt quá 20%/năm tức tương đương 1,67%/tháng và thời gian tính lãi kể từ ngày 18/09/2023 đến ngày tòa án xét xử 12/09/2024 là 11 tháng 24 ngày x 60.000.000đồng x 1,67%/tháng = 11.824.000đồng. Tổng số tiền nguyên đơn – ông Lê Văn H có nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho bị đơn Nguyễn Thanh T là

60.000.000đồng + 11.824.000đồng = 71.824.000đồng (bảy mươi mốt triệu tám trăm hai mươi bốn ngàn đồng).

[4] *Xét yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan* - ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N:

Xét tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N khai do qua mai mối giới thiệu nên ông bà đồng ý nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh T thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ. Vào thời điểm đi xem đất để chuyển nhượng, ông bà bận công chuyện nên có nhờ người em đi coi đất và chỉ là một miếng đất trống đẹp, thấy pháp lý đứng tên ông Nguyễn Thanh T rõ ràng nên ông bà đồng ý mua. Sau việc ký kết hợp đồng và giao tiền chuyển nhượng với giá mua 400.000.000đồng xong khi lên nhận đất ông H bà N chạy lên C thăm đất thì được biết không phải miếng đất trống đẹp đó và đi tìm hỏi xung quanh mới đến được đúng vị trí đất đã mua thì hay có chủ cũ là ông Lê Văn H đang quản lý, canh tác, ở ổn định bất lâu kế bên nhà còn là mộ của mẹ ông H – bà Lê Thị T cùng biết việc ông Lê Văn H khởi kiện tranh chấp với ông Nguyễn Thanh T.

Phần ông Nguyễn Thanh T có khai tại Tòa theo Bản tự khai viết ngày 25/4/2024 là ông Nguyễn Thanh T cầm cố thửa đất cho ông Nguyễn Văn H với giá 150.000.000đồng và xin thời gian thu xếp trả tiền cho ông H và bà N nhưng ông T không có chứng cứ chứng minh cho lời nói của ông. Mặt khác, do ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N thống nhất tại Tòa yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Huỳnh Thị Thanh H ký kết với vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải số công chứng 6144, quyển số 1/2023 vào ngày 05/10/2023. Đồng thời yêu cầu buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Huỳnh Thị Thanh H liên đới có trách nhiệm và nghĩa vụ trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N đã nhận khi giao dịch mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thành. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có cơ sở và đúng theo pháp luật quy định về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu như đã phân tích ở trên thì ông Nguyễn Thanh T và bà Huỳnh Thị Thanh H phải liên đới có trách nhiệm và nghĩa vụ trả lại số tiền 400.000.000đồng cho ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N.

Ngoài ra, ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N có rút lại yêu cầu không tính lãi đối với bị đơn – ông Nguyễn Thanh T cùng vợ là bà Huỳnh Thị Thanh H, xét đây là sự định đoạt của đương sự nghĩ nên ghi nhận và đình chỉ đối với yêu cầu không tính lãi suất của số tiền 400.000.000đồng (tiền mua bán chuyển nhượng thửa đất 612, Tờ bản đồ số 2 từ ông Nguyễn Thanh T).

Theo hướng dẫn tại Mục 2 phần II Công văn 64 ngày 03/4/2019 TANDTC "Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất

đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án". Do đó, kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường thành phô Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận số DC 521004, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS03088 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/09/2021 cho bà Lê Thị T, sinh năm 1938 (mẹ của ông H) và tặng cho quyền sử dụng đất lại ông Lê Văn H được chỉnh lý đứng tên vào ngày 09/01/2023 đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ; tiếp tục chỉnh lý đứng tên ông Nguyễn Thanh T và chỉnh lý đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N vào ngày 09/04/2024; Dành quyền cho nguyên đơn ông Lê Văn H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m², Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ kèm theo Bản trích đo địa chính số 43/VPĐKĐĐ ngày 26/04/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ đã thực hiện.

[5] *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá:*

- Theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn – ông Nguyễn Thanh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 6.903.670đồng. Phía nguyên đơn ông Lê Văn H đã tạm ứng phần tiền này nên ông Nguyễn Thanh T phải có trách nhiệm hoàn trả lại 6.903.670đồng (sáu triệu chín trăm lẻ ba ngàn sáu trăm bảy mươi đồng) cho nguyên đơn – ông Lê Văn H.

[6] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Bị đơn ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí 600.000đồng (sáu trăm ngàn đồng) do chấp nhận tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2 trên. Ngoài ra ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 400.000.000 đồng phải trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N là 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng).

+ Nguyên đơn ông Lê Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 71.824.000đồng phải trả cho ông Nguyễn Thanh T là 3.591.200đồng, có cấn trừ 2.100.000đồng ông Lê Văn H đã nộp theo Biên lai thu số 0000628 ngày 04/12/2023 tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ. Như

vậy, ông Lê Văn H phải thêm 1.491.200đồng (một triệu bốn trăm chín mươi mốt ngàn hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N được nhận lại 10.800.000đồng (mười triệu tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001710 ngày 02/08/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

[7] Từ những phân tích, nhận định nêu trên thống nhất quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 6, Điều 24, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 117, Khoản 1 Điều 124, Điều 131, Điều 408 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của n nguyên đơn - ông Lê Văn H.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn H với ông Nguyễn Thanh T theo Giấy chứng nhận số DC 521004, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS03088 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/9/2021 cho bà Lê Thị T, sinh năm 1938 (mẹ của ông H), tặng cho quyền sử dụng đất lại ông Lê Văn H được chỉnh lý đứng tên vào ngày 09/01/2023 đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải số công chứng 5831, quyển số 1/2023 vào ngày 18/09/2023.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu như sau:

Ông Lê Văn H phải trả 71.824.000đồng (bảy mươi mốt triệu tám trăm hai mươi bốn ngàn đồng) cho ông Nguyễn Thanh T tính đến thời điểm xét xử.

Kể từ ngày ông Nguyễn Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Văn H chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Lê Văn H còn phải chịu lãi suất phát sinh đối với nghĩa vụ chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền trậm trả.

Kiến nghị Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thu hồi Giấy chứng nhận số DC 521004, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS03088 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 30/9/2021 cho bà Lê Thị T, sinh năm 1938 (mẹ của ông H) và tặng cho quyền sử dụng đất lại ông Lê Văn H được chỉnh lý đứng tên vào ngày 09/01/2023 đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ; tiếp tục chỉnh lý đứng tên ông Nguyễn Thanh T và chỉnh lý đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N vào ngày 09/04/2024.

Dành quyền cho nguyên đơn ông Lê Văn H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m², Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ kèm theo Bản trích đo địa chính số 43/VPĐKĐĐ ngày 26/04/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ đã thực hiện.

Đối với số tiền 40.000.000đồng ông Nguyễn Thanh T được quyền khởi kiện ông Nguyễn Thanh T khi ông T có yêu cầu bằng 01 (một) vụ kiện khác.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ cH ông Nguyễn Thanh T và bà Huỳnh Thị Thanh H ký kết với vợ cH ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N đối với Quyền sử dụng đất tại thửa đất 612, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.140,0m²; Mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Hải số công chứng 6144, quyển số 1/2023 vào ngày 05/10/2023.

- Hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất vô hiệu như sau:

Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Huỳnh Thị Thanh H có nghĩa vụ trả số tiền 400.000.000 đồng ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Thanh T chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Nguyễn Thanh T còn phải chịu lãi suất phát sinh đối với nghĩa vụ chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền trậm trả.

Đình chỉ yêu cầu tính tiền lãi của ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Huỳnh Thị Thanh H phải trả lãi suất đối với số tiền 400.000.000 đồng.

- *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:*

Bị đơn – ông Nguyễn Thanh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, tài sản là 6.903.670đồng. Buộc ông Nguyễn Thanh T phải có trách nhiệm hoàn trả lại 6.903.670đồng (sáu triệu chín trăm lẻ ba ngàn sáu trăm bảy mươi đồng) cho nguyên đơn – ông Lê Văn H.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Bị đơn ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) do chấp nhận tuyên bố vô hiệu 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 612, tờ bản đồ số 2 trên. Ngoài ra ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 400.000.000 đồng phải trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

+ Nguyên đơn ông Lê Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 71.824.000đồng phải trả cho ông Nguyễn Thanh T là 3.591.200đồng, có cấn trừ 2.100.000đồng ông Lê Văn H đã nộp theo Biên lai thu số 0000628 ngày 04/12/2023 tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ. Như vậy, ông Lê Văn H phải thêm 1.491.200đồng (một triệu bốn trăm chín mươi mốt ngàn hai trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn H và bà Đỗ Thị Kiều N được nhận lại 10.800.000đồng (mười triệu tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001710 ngày 02/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND quận N;
- Thi hành án quận N;
- TAND TP Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

VÕ HỒNG THÚY