TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ GÒ CÔNG** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 290/2024/DS-ST
Ngày: 10-9-2024
V/v *"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GÒ CÔNG, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Trương;
2. Ông Trần Hải Bình;

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Hồng Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gò Công tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Kim Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Gò Công xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 177/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp "*Hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 180/2024/QĐXX-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 194/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Hoàng Minh L, sinh năm: 1994;
Địa chỉ: ấp M, xã B, thành phố G, tỉnh Giang. (Có mặt)

2/ *Bị đơn*: Anh Trần Trọng K, sinh năm: 1996; (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị M, sinh năm: 1971; (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Chị Phan Thị Trúc L1, sinh năm 1999; (Có mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã B, thành phố G, tỉnh Giang.

3.3. Văn phòng C; (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: A N, khu phố H, phường L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo pháp luật: ông Bùi Phú M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng Minh L trình bày:*

Trước đây do quen biết nên anh có cho anh Trần Trọng K vay 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Thời gian vay là 12 tháng, mỗi tháng trả lãi nhưng anh K chỉ trả lãi cho anh được 02 tháng thì tránh mặt cho đến nay. Đồng thời khi vay tiền, anh K và anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký tại Văn phòng C, ngày 05/7/2022 đối với thửa đất số 637, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07642 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 14/11/2017 để làm tin; Hai bên thoả thuận nếu trong 03 tháng không đóng lãi thì anh được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến ngày 08/6/2023 anh được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15402 (chuyển trọn thửa, không có đo đạc, anh không biết chính xác vị trí thửa đất anh đang đứng tên là ở đâu).

Nay, anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009028, quyển số 17/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2022 tại Văn phòng C giữa anh và Trần Trọng K đối với thửa đất số 637, tờ bản đồ số 5, diện tích 300.7m^2, mục đích trồng cây lâu năm là vô hiệu vì thật chất anh và anh K chỉ có quan hệ vay tiền. Yêu cầu ông Trần Trọng K trả cho anh số tiền vay gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi là 36.520.000 đồng. Tổng cộng là 236.520.000 đồng. Yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến hay yêu cầu gì mặc dù toà án đã tống đạt hợp lệ.*

** Theo bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Trúc Ll trình bày:*

Thống nhất yêu cầu của anh Nguyễn Hoàng Minh L, không có ý kiến gì khác.

** Tại biên bản ghi lời khai, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:*

Bà là mẹ ruột của anh K, bà không biết anh L là ai cũng không biết là anh K có vay tiền hay cầm đất gì cho anh L không nhưng cách đây không lâu (vào ngày nào bà không nhớ rõ) có người tự xưng là anh L đến nhà cắm cọc đòi lấy đất ngay nhà bà đang ở - bà không đồng ý vì việc nợ nần của anh K thì anh L tự tìm anh K giải quyết chứ bà không có liên quan.

** Đại diện Văn phòng C có đơn xin vắng mặt ngoài ra không có ý kiến trình bày.*

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến*:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí và chi phí tố tụng: Theo quy định 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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền nợ vay và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; bị đơn có nơi cư trú tại xã T, thành phố G nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là vụ án "*Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Trần Trọng K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị M, Văn phòng C có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 227, khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009028, quyển số 17/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2022 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 637, tờ bản đồ số 5, diện tích 300.7m^2, mục đích trồng cây lâu năm giữa nguyên đơn và Trần Trọng K là vô hiệu. Yêu cầu anh Trần Trọng K trả số tiền đã vay gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi là 36.520.000 đồng. Tổng cộng là 236.520.000 đồng. Yêu cầu thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 21 tháng 3 năm 2022 anh L và anh K lập "Hợp đồng và biên nhận tiền đặt cọc về việc mua bán đất" với nội dung thoả thuận thời hạn hợp đồng là 12 tháng; mỗi tháng mỗi trả lãi; số tiền cầm là 200.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng; mỗi tháng đóng 6.000.000 đồng tiền lãi; nếu trong vòng 03 tháng không đóng lãi thì bên cầm đất có quyền sử dụng đất; phía cuối của hợp đồng anh K và anh L có ký tên, lăn tay. Tuy tựa đề văn bản là hợp đồng và biên nhận tiền đặt cọc nhưng nội dung thoả thuận lại thoả mãn những đặc trưng cơ bản của hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự (không thoả mãn đặc trưng của hợp đồng cầm cố tài sản).

Ngày 05/7/2022 tại Văn phòng C anh K và anh L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 009028, quyển số 17/2022TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 637, tờ bản đồ số 5, diện tích 300.7m^2 theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CS07642 ngày 14/11/2017 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Trần Trọng K.

Ngày 08/6/2023 anh L được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15402 thửa đất số 637, tờ bản đồ số 5, diện tích 300.7m^2.

Trong quá trình giao dịch anh K có trả được 02 tháng tiền lãi là 12.000.000 đồng.

Anh L đã giao tiền cho anh K nhưng chưa được giao quyền sử dụng đất và anh L cũng không biết vị trí chính xác thửa đất anh nhận chuyển nhượng là ở đâu.

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1]. Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Xuất phát từ việc vay tiền trước đó nên anh L và anh K ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mục đích là đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng nên việc anh L mặc dù đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn không biết đất mình ở đâu cũng không nhận được quyền sử dụng đất từ anh K. Điều đó có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tiền, đảm bảo cho hợp đồng vay tiền theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và anh K ký vào ngày 05/7/2022 vô hiệu do lỗi của cả hai bên, hai bên đều nhận thức được việc ký hợp đồng để đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng và số tiền này là tiền vay không phải tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên phải hoàn lại cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo khoản 2 điều 131 Bộ luật dân sự. Trong vụ án này không có yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15402 ngày 08/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cấp cho anh Nguyễn Hoàng Minh L, thửa đất số 637, tờ bản đồ số 5, diện tích 300.7m^2; địa chỉ thửa đất: ấp M, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3.2] Đối với yêu cầu anh K trả số tiền vay là 200.000.000 đồng và tiền lãi là 36.520.000 đồng (giao dịch dân sự bị che dấu): Hội đồng xét xử xét thấy giao dịch vay tiền giữa các bên đương sự trong vụ án là có thật thể hiện qua biên nhận ngày 21/3/2022 mà nguyên đơn cung cấp cho Toà án và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng thể hiện số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Nguyên đơn thừa nhận số tiền 200.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng là tiền vay mà anh đã đưa cho anh K.

Bị đơn anh Trần Trọng K đã được Toà án triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nhưng anh vắng mặt không lý do và cũng không có ý kiến phản đối gì đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh L. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tài liệu, tình tiết, văn bản mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh. Như vậy anh K đã thừa nhận còn nợ và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh L.

Đối với yêu cầu tính lãi suất, anh L yêu cầu tính lãi suất 1.66%/tháng. Thời gian từ tháng 6/2023 đến tháng 5/2024 với số tiền là 36.520.000 đồng là phù hợp quy định nên được chấp nhận.

Xét thấy số tiền trên anh K vay đã lâu, khi vay có thoả thuận thời gian trả tiền nhưng anh K đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên, vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo Điều 466 Bộ luật Dân sự. Anh L đã nhiều lần yêu cầu anh K trả vốn nhưng đến nay anh K vẫn chưa thực hiện. Việc bị đơn cố tình vắng mặt là cố tình kéo dài thời gian trả nợ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của anh L là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong vụ án này không ai yêu cầu bồi thường nên không xem xét.

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92; Điều 147, Điều 227, 228; Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 124, khoản 2 Điều 357, 463, 466, 468 Bộ luật 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hoàng Minh L.

1.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009028, quyển số 17/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2022 tại Văn phòng C giữa anh Nguyễn Hoàng Minh L và anh Trần Trọng K đối với thửa đất số 637, tờ bản đồ số 5, diện tích 300.7m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07642 ngày 14/11/2017 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh Trần Trọng K là vô hiệu.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN15402 ngày 08/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố G cấp cho anh Nguyễn Hoàng Minh L, thửa đất số 637, tờ bản đồ số 5, diện tích 300.7m^2; địa chỉ thửa đất: ấp M, xã T, thành phố G, tỉnh Tiền Giang. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.2. Buộc anh Trần Trọng K có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng Minh L số tiền vay gốc là 200.000.000 đồng và tiền lãi là 36.520.000 đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Anh Trần Trọng K phải chịu 12.126.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H lại cho anh Nguyễn Hoàng Minh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.213.000 đồng theo biên lai thu số 0000856 ngày 03/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành

án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên kết thúc cùng ngày.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND.TPGC;
- Chi cục THADS.TPGC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, av.

Nguyễn Thị Thu Thảo