

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 112/2023/DS-ST

Ngày: 07-9-2023

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoàng Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Diện.

Ông Nguyễn Tấn Lộc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 312/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Trần Minh N (Trần Minh Nhi), sinh năm 1978 và bà Lê Kim C, sinh năm 1978. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Kim C: Ông Trần Minh N, sinh năm 1978 (chồng bà C).

Cùng cư trú tại: Ấp S, xã T, huyện C, tỉnh C ..

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Lê Tấn L, sinh năm 1966 và bà Hồ Thị D, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp S, xã T, huyện C, tỉnh C ..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn – vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C trình bày đồng ý kiến:*

Vào ngày 18/7/2022, vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị Dây có hỏi vay của vợ chồng ông N số tiền 3.000.000.000 đồng, với lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, vợ chồng ông L có viết biên nhận tiền và cùng ký tên; để đảm bảo cho việc vay tiền thì 02 bên có lập 01 hợp đồng chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L, 03 phần đất tọa lạc tại ấp Sở Tại – xã Thạnh Phú – huyện Cái Nước, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Mũi; nhưng thực tế thì 03 phần đất vợ chồng ông L vẫn quản lý, vợ chồng ông N chỉ giữ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính). Sau khi vay tiền thì có đóng lãi được 03 tháng, đến tháng 10/2022 thì vợ chồng ông L tiếp tục hỏi vay thêm 300.000.000 đồng, lần vay tiền này phía vợ chồng ông L có viết biên nhận với tổng số tiền là 3.300.000.000 đồng và cùng ký tên, sau khi vay lần 2 thì vợ chồng ông L không đóng lãi và cũng không thanh toán vốn vay.

Do vợ chồng ông L không trả vốn vay và lãi, nên ông N làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Thạnh Phú giải quyết, tại phiên hòa giải thì bà D đồng ý thanh toán theo yêu cầu của ông N và cam kết thanh toán trong thời gian 30 ngày nếu không trả đủ thì sẽ đóng lãi; tuy nhiên, đến thời hạn như cam kết mà vợ chồng ông L bà D không thanh toán nợ.

Nay vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa vợ chồng ông N với vợ chồng ông L, buộc vợ chồng ông L bà D có trách nhiệm thanh toán số tiền vốn vay còn nợ là 3.300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ tháng 11/2022 đến ngày xét xử, vợ chồng ông N đồng ý trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông L và bà D khi nào vợ chồng ông L trả xong nợ vay. Ngoài ra, vợ chồng ông N không còn yêu cầu nào khác.

** Vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D đã được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng ông L và bà D không tham gia và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình về việc vợ chồng ông N và bà C khởi kiện.*

** Tại phiên tòa:*

- Ông Trần Minh N trình bày: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng 03 phần đất giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông L vào ngày 18/7/2022, với mục đích là đảm bảo của việc vợ chồng ông L vay với số tiền là 3.300.000.000 đồng, nhưng thực tế thì vợ chồng ông L vẫn quản lý 03 phần đất nêu trên, do việc giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất không xảy ra, nên ông N đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng 03 quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N với vợ chồng ông L; buộc vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D thanh toán số tiền vốn vay là 3.300.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất theo quy định của pháp luật từ tháng 11/2022 đến ngày tòa án xét xử. Vợ chồng ông N đồng ý trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào vợ chồng ông L và bà D trả xong số nợ vay trên.

- Vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D đã được triệu tập xét xử lần 2, nhưng ông L và bà D vẫn vắng mặt không lý do; Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt đối với ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D có địa chỉ cư trú và phần đất đều ở ấp Sở Tại – xã Thạnh Phú – huyện Cái Nước; đồng thời, yêu cầu vợ chồng ông L và bà D thanh toán số tiền vốn vay và lãi suất. Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn:

Vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C yêu cầu Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D, vì hợp đồng này được ký kết chỉ để đảm bảo cho việc vợ chồng ông L vay tiền của vợ chồng ông N với tổng số tiền là 3.300.000.000 đồng, vợ chồng ông N giữ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng chỉ để làm tin; đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc vợ chồng ông L và bà D trả số tiền vốn vay là 3.300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật từ tháng 11/2022 đến ngày xét xử vụ án.

Vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D không có văn bản trình bày ý kiến của mình về việc yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C.

Căn cứ vào tất cả tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- Việc vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D có vay tiền của vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C với tổng số tiền là 3.300.000.000 đồng là thực tế xảy ra, bởi lẽ: việc vay tiền thì vợ chồng ông L và bà D có viết và trực tiếp ký tên vào 02 biên nhận; đồng thời, tại biên bản ghi nhận lời trình bày của ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D tại UBND xã Thạnh Phú và tại nội dung biên bản hòa giải tranh chấp tại UBND xã Thạnh Phú thì vợ chồng ông L và bà D cũng thừa nhận có thiếu tiền vay và hẹn đến ngày 30/4/2023 sẽ thanh toán hết nợ vay. Do đó, yêu cầu của vợ chồng ông N đối với vợ chồng ông L về việc thanh toán tiền vay là có cơ sở.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 18/7/2022 được ký kết giữa vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D với vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C, với mục đích là để đảm bảo cho việc vay tiền của vợ chồng ông L và bà D như đã phân tích ở trên; phía vợ chồng ông N giữ 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L chỉ làm tin, đảm bảo cho việc vay tiền, còn đất đai thực tế thì vợ chồng ông L vẫn đang quản lý và sử dụng; việc này cũng được ông Trần Minh N trình bày tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, cũng với phù hợp với lời trình bày của vợ chồng ông L và bà D tại biên bản ghi nhận lời trình bày của ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D tại UBND xã Thạnh Phú và tại nội dung biên bản hòa giải tranh chấp tại UBND xã Thạnh Phú. Qua phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa vợ chồng ông N và vợ chồng ông L là không thực tế xảy ra, mục đích ký kết hợp đồng chuyển nhượng để làm tin đảm bảo cho việc vay tiền; như vậy, yêu cầu của vợ chồng ông N và bà C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở.

- Đối với vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp và phiên hòa giải nhưng ông bà không tham gia và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình về việc vợ chồng ông N và bà C khởi kiện. Do đó, vợ chồng ông L và bà D phải chịu hậu quả của việc không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của mình được quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C với vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D là giả tạo để đảm bảo cho hợp đồng vay tài sản của vợ chồng ông L; Do đó, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C, cụ thể như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được lập ngày 18/7/2022 giữa vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D với vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C là vô hiệu, vợ chồng ông N và bà C có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông L và bà D bản gốc 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD931679 cấp ngày 22/8/2016 do Lê Tấn L và Hồ Thị D đứng tên, số CD358279 cấp ngày 21/6/2016 do Lê Tấn L và Hồ Thị D đứng tên, số CS813939 cấp ngày 12/11/2019 do Hồ Thị D đứng tên.

2. Buộc vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D phải có trách nhiệm thanh toán số tiền vốn vay còn nợ là 3.300.000.000 đồng cho vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C.

Do vợ chồng ông L và bà D không thanh toán tiền lãi đầy đủ, việc đóng lãi không đầy đủ cũng được vợ chồng Lân thừa nhận tại biên bản ghi nhận lời trình bày của UBND xã Thạnh Phú là vợ chồng ông L chỉ đóng lãi 03 tháng, phía vợ chồng Nhì yêu cầu tính lãi suất theo quy định pháp luật từ tháng 11/2022 đến ngày xét xử, xét yêu cầu này của vợ chồng ông N là phù hợp với quy định tại Điều 357 của Bộ Luật Dân sự nên được chấp nhận, cụ thể tiền lãi được tính như sau: $3.300.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 11 \text{ tháng} = 301.290.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, tổng số tiền vay vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C là 3.601.290.000 đồng, trong đó: số tiền vốn vay là 3.300.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm triệu đồng*) và tiền lãi theo quy định pháp luật với số tiền là 301.290.000 đồng (*Ba trăm lẻ một triệu hai trăm chín mươi ngàn đồng*).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thanh toán số tiền vốn vay nêu trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Buộc vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch với số tiền là 104.025.800 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

- Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ, nên nguyên đơn không phải chịu án phí, phần ông N nộp tạm ứng án phí được nhận lại toàn bộ.

[3.3] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Các Điều 124, 131, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự.

- Khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Minh N (Trần Minh Nhi) và bà Lê Kim C đối với vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 18/7/2022 giữa vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D với vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C là vô hiệu.

Vợ chồng ông N và bà C có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông L và bà D bản gốc 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ931679 cấp ngày 22/8/2016 do Lê Tấn L và Hồ Thị D đứng tên, số CD358279 cấp ngày 21/6/2016 do Lê Tấn L và Hồ Thị D đứng tên, số CS813939 cấp ngày 12/11/2019 do Hồ Thị D đứng tên.

2. Buộc vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông Trần Minh N và bà Lê Kim C tổng số tiền vay là 3.601.290.000 đồng; trong đó: số tiền vốn vay là 3.300.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm triệu đồng*) và lãi suất theo quy định pháp luật với số tiền là 301.290.000 đồng (*Ba trăm lẻ một triệu hai trăm chín mươi ngàn đồng*).

Ngoài ra, kể từ ngày bên có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thanh toán số tiền vốn vay nêu trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi với mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc vợ chồng ông Lê Tấn L và bà Hồ Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với tổng số tiền là 104.325.800 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

- Ông Trần Minh N nộp tạm ứng án phí với số tiền 49.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009136 ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, ông N được nhận lại toàn bộ.

“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, 7a, 7b và 9 Luật

thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Hoàng Tuấn