

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH MINH
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 09/2024/DS-ST
Ngày: 19 - 01 - 2024
*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất
và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH MINH, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **N K T**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Sơn M**

2. Ông **Lương Phi H**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Ứng Văn T** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh tham gia phiên tòa:
Ông **Nguyễn Tuấn K** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 174/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 225/2023/QĐST-DS, ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1974

2. Bà **Từ Thị Ngọc L**, sinh năm 1978.

Cùng Địa chỉ: Số 112/220D, đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Tân An, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L: Bà **Phạm Diễm Thúy**, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ 1, Khóm 4, phường Thành Phước, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Ông **Lê Thanh T**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 03A/NL, khu vực Bình Phó B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện và qua quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần Văn H và Từ Thị Ngọc L trình bày: Vào ngày 09/5/2018 vợ chồng ông bà có vay của ông Lê Thanh T số tiền 400.000.000 đồng, có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng cách làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích 285.6m², tọa lạc tại Khóm 3, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long và có làm giấy viết tay riêng về việc vay tiền.

Vợ chồng ông bà có đóng lãi đầy đủ cho ông T, tuy nhiên sau này ông T không nhận lãi và cũng không liên lạc với ông bà để cho ông bà chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông bà yêu cầu như sau:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích là 285.6m², đất tọa lạc tại khóm 3, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Ký ngày 09/5/2018 tại phòng Công chứng số 2.

2. Công nhận cho Trần Văn H và Từ Thị Ngọc L được quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích là 285.6 m², đất tọa lạc tại khóm 3, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

3. Yêu cầu ông Lê Thanh T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích là 285.6 m², đất tọa lạc tại khóm 3, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

4. Vợ chồng ông Trần Văn H và bà Từ Thị Ngọc L đồng ý trả tiền vay cho anh Lê Thanh T với số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh theo quy định của Nhà nước.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L có bà Phạm Diễm T trình bày: Vào ngày 09/5/2018 vợ chồng ông T, bà Liêm có vay của ông Lê Thanh T số tiền 400.000.000 đồng, có làm giấy viết tay về việc vay tiền, để đảm bảo cho món vay thì ông T yêu cầu ông H, bà Liêm làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích là 285.6 m², đất tọa lạc tại khóm 3, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cho ông T. Ông H, bà L đã thực hiện nghĩa vụ đóng lãi theo thỏa thuận. Tuy nhiên, sau một khoảng thời gian, ông H bà L có đến ông T để thực hiện nghĩa vụ đóng lãi nhưng không liên hệ được do ông T đi khỏi địa phương. Nay ông H, bà L đồng ý trả lại số tiền 400.000.000 đồng và lãi theo quy định tính kể từ ngày khởi kiện vụ án trước là ngày 06/6/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Yêu cầu công nhận thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích là 285.6 m², đất tọa lạc tại khóm 3, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cho

ông H, bà L. Riêng yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà L xin rút.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ theo quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đúng thành phần và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của ông Trần Văn H và bà Từ Thị Ngọc L là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ mục đích ông H, bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất 24, tờ bản đồ số 46, diện tích 285,6m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cho ông Lê Thanh T là để đảm bảo cho việc ông H, bà L vay số tiền 400.000.000 đồng của ông T chứ không nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó hợp đồng này vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 “Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo”. Do vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với ông Lê Thanh T đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích 285,6m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long nên công nhận cho ông H, bà L được quyền sử dụng đối với thửa đất này. Ông H, bà L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định (Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 09/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long).

Ông H và bà L thừa nhận có ký tên vào Tờ cam kết vay 400.000.000 đồng của ông T vào ngày 09/5/2018 và đồng ý trả lại số tiền này cho ông T do đó buộc ông H, bà L trả lại cho ông T số tiền 400.000.000 đồng. Ông H, bà L cho rằng đã đóng lãi cho ông T số tiền 160.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để khấu trừ vào tiền ông H, bà L đã vay của ông T.

Xét việc ông H, bà L đồng ý trả lãi cho ông T với lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 06/6/2022 đến ngày 19/01/2024 với số tiền là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, ông H và bà L muốn thực hiện việc trả lại tiền cho ông T để lấy lại đất. Tuy nhiên, ông T vắng mặt tại địa phương nên ông H, bà L không thể thực hiện được, nên ông H, bà L chỉ phải trả lãi suất trên số tiền 400.000.000 đồng cho ông, tính từ ngày tòa án tuyên bố tìm kiếm vắng mặt nơi cư trú đối với ông T là ngày 27/5/2021 đến ngày 19/01/2024 là 31 tháng 22 ngày với số tiền là 105.354.700 đồng.

Cuối cùng đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 165, 166, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 124, 131, 357, 463, 466 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trần Văn H và bà Từ Thị Ngọc L về việc buộc ông Lê Thanh T trả lại ông H, bà L Giấy chứng nhận quyền

sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích 285,6m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Chấp nhận một phần yêu cầu của khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Từ Thị Ngọc L.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà L với ông Lê Thanh T được ký vào ngày 09/5/2018 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích 285,6m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long được công chứng tại phòng công chứng số 2.

Công nhận cho ông Trần Thanh H, bà Từ Thị Ngọc L được quyền sử dụng đối với thửa đất này. Ông H, bà L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định (Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 09/10/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long).

Buộc ông Trần Thanh H, bà Từ Thị Ngọc L trả cho ông Lê Thanh T 400.000.000đồng tiền nợ gốc và 105.354.700đồng tiền lãi.

Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: tổng số tiền 3.241.000đồng buộc ông H, bà L nộp toàn bộ, ông H, bà L đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

Về án phí:

Buộc ông Trần Văn H, bà Từ Thị Ngọc L nộp 24.214.000đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo Biên lai thu tiền số 0002002, ngày 27/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh nên ông H, bà L còn phải nộp thêm 23.914.000đồng.

Buộc ông Lê Thanh T nộp 300.000đồng.

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt không rõ lý do, Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc vắng mặt của các đương sự nêu trên là không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Từ Thị Ngọc L thể hiện vào ngày 09/5/2018 ông bà có vay của ông Lê Thanh T số tiền 400.000.000 đồng, có viết biên nhận là Tờ cam kết ngày 09/5/2018.

Để đảm bảo cho món vay thì ông H, bà L có làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích là 285.6 m², đất tọa lạc tại khóm 3, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cho ông T đứng tên.

Tại Công văn số 1553/CNVPĐKĐĐ, ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bình Minh thể hiện, thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích là 285.6 m², đất tọa lạc tại khóm 3, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long hiện do ông Lê Thanh T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Quyết định số 08/2021/QĐST-VDS, ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú của ông Trần Văn H, đối với người được tìm kiếm là ông Lê Thanh T, sinh năm 1976, địa chỉ: Số 03A/NL, khu vực Bình Phó B, phường Long Tuyền, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2018 là hợp đồng giả cách, nhằm để đảm bảo cho việc thực hiện món vay giữa ông T với ông H và bà L. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2018 của ông H và bà L là có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét việc yêu cầu trả lại giấy chứng nhận thì bà Diễm Txin được rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử xét đình chỉ. Ông H, bà L được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai

Buộc ông H, bà L trả cho ông Lê Thanh T số tiền vay là 400.000.000 đồng.

[3] Về lãi suất: Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của ông H, bà L có bà Diễm trình bày, ông H và bà L rất có thiện chí đóng lãi cho phía ông T, nhưng không thực hiện được, bởi ông T đã không còn ở địa phương, ông H và bà L đã yêu cầu Tòa án giải quyết tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú đối với ông T, nên ông T đã vi phạm thỏa thuận theo Tờ cam kết ngày 09/5/2018, nên phía ông H, bà L xin được trả lãi kể từ ngày 06/6/2022 theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 31/2022/QĐST-DS của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

Xét yêu cầu này là có căn cứ một phần, tuy nhiên cần thấy phải tính lãi kể từ ngày ông T bị tuyên bố vắng mặt nơi cư trú ngày 27/5/2021. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu tính lãi kể từ ngày 27/5/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 19/01/2024, với mức lãi suất 0.83%/tháng. Tương đương với số tiền 105.354.700 đồng.

[3] Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá:

Tổng chi phí khảo sát, đo đạc và định giá là 3.241.000 đồng. Buộc ông H, bà L nộp toàn bộ. Ông H, bà L nộp xong.

[4] Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông H, bà L phải nộp số tiền án phí là 24.214.000 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002002, ngày 27/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, nên ông H và bà L còn phải nộp thêm số tiền 23.914.000 đồng.

- Buộc ông Lê Thanh T phải nộp số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 5, 35, 39, 147, 165, 166, khoản 2 Điều 227, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự,

- Các khoản 2 Điều 224; 463, 468, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015

- Các Điều 166 và 167 của Luật đất đai năm 2013.

- khoản 1, 2 Điều 26 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,

1. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Từ Thị Ngọc L.

Đình chỉ yêu cầu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà L.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2018

Công nhận cho ông Trần Văn H và bà Từ Thị Ngọc L được quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 46, diện tích thực đo là 285.6 m², đất tọa lạc tại khóm 3, phường Cái Vồn, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/10/2023).

Ông Trần Văn H và bà Từ Thị Ngọc L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Buộc ông Trần Văn H và bà Từ thị Ngọc L số tiền 400.000.000 đồng và số tiền lãi 105.354.700 đồng. Tổng cộng buộc ông H, bà L trả cho ông T số tiền 505.354.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành

án, tương ứng với thời gian chưa hành án theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá:

Tổng chi phí khảo sát, đo đạc và định giá là 3.241.000 đồng. Buộc ông H, bà L nộp toàn bộ. Ông H, bà L nộp xong.

[4] Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông H, bà L phải nộp số tiền án phí là 24.214.000 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002002, ngày 27/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, nên ông H và bà L còn phải nộp thêm số tiền 23.914.000 đồng.

- Buộc ông Lê Thanh T phải nộp số tiền 300.000 đồng.

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 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.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án án. Đối với các đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL: 01;
- VKSND TXBM: 01;
- Chi cục THADS TXBM: 01;
- Đương sự: 10;
- Lưu: 10.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

N K T