

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 164/2024/DS-ST

Ngày: 03-10-2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản;

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng

tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Đăng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đặng Thị Yến Nhi.

2. Ông Phạm Quốc Toàn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Bình Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 374/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 354/2024/QĐST – DS ngày 20 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Ngọc Minh N, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: 114A, ấp Mỹ A A, xã Mỹ Thạnh A, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Phạm Mạnh H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: 768D, ấp Phú C, xã Phú H, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- **Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị Kim O, sinh năm: 1992.

Ông Trần Văn C, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp 8, xã Sơn P, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

(Tại phiên tòa, ông H có mặt, bà O, ông C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Ngọc Minh N, người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Mạnh H trình bày:

Ngày 22/10/2020 vợ chồng bà Huỳnh Thị Kim O, ông Trần Văn C có vay của ông Lê Ngọc Minh N số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) đồng,

thời hạn vay 06 tháng. Để đảm bảo việc trả nợ cho ông N, vợ chồng bà O đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1106 ngày 30/10/2020 tại Văn phòng Công chứng Bùi Trọng T để chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 630, tờ bản đồ 12, diện tích 513,4m² tọa lạc tại xã Sơn P, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX510080 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Huỳnh Thị Kim O ngày 3/9/2020. Đồng thời, ngày 22/10/2020 bà O lập văn bản bản thỏa thuận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu) đồng và đã nhận đủ số tiền trên từ ông N. Bà O còn cam kết “mượn ít nhất 06 tháng nếu không sẽ mất tiền lãi 31.500.000 đồng (Ba mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng”.

Đến ngày 30/10/2020 vợ chồng bà O tiếp tục vay của ông N số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu) đồng. Khi vay tiền hai bên có lập hợp đồng vay, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày 30/10/2020 đến ngày 30/4/2021, lãi suất 2,5%/tháng. Ông N đã giao tiền và vợ chồng bà O đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng và ký tên vào Hợp đồng cho cá nhân vay tiền. Do số tiền vợ chồng bà O vay của ông N tương đối lớn (tổng cộng hai lần vay là 350.000.000 đồng), do đó để đảm bảo cho việc bà vợ chồng bà O trả nợ thì ông N đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 630, tờ bản đồ 12 diện tích 513,4m² tọa lạc tại xã Sơn P, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre và đến ngày 19/11/2020 cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông N.

Kể từ khi vay tiền cho đến nay, vợ chồng bà O không thanh toán tiền lãi cho ông N như đã thỏa thuận. Khi đến hạn trả nợ ông N đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà O thanh toán số tiền đã vay nhưng vợ chồng bà O không thực hiện.

Nay ông N yêu cầu:

Buộc bà O và ông C có nghĩa vụ liên đới trả cho ông N số tiền đã vay là 350.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật tính từ ngày 30/10/2020, tạm tính đến ngày 30/10/2023 là 36 tháng với số tiền lãi là 350.000.000 đồng x 36 tháng x 1,2%/ tháng = 151.200.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 501.200.000 đồng.

Tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1106 ngày 30/10/2020 tại Văn phòng công chứng Bùi Trọng T được ký kết giữa bà Huỳnh Thị Kim O, ông Trần Văn C với ông Lê Ngọc Minh N.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 630, tờ bản đồ 12 diện tích 513m² tọa lạc tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre sang tên bà O và ông C.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Huỳnh Thị Kim O và ông Trần Văn C trình bày:

Trước đây, do cần vốn làm ăn nên thông qua một người tên Toàn nên vợ chồng ông, bà có vay của ông N số tiền 150.000.000 đồng, không nhớ chính xác thời gian vay tiền. Hai bên thỏa thuận lãi suất là 4.500.000 đồng/tháng, vợ chồng ông bà có đóng lãi cho ông N thông qua ông Toàn nhưng đóng lãi cũng không đầy đủ và việc đóng lãi cũng không có giấy tờ. Để đảm bảo cho việc vay tiền thì bà O có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 630, tờ bản đồ 12, diện

tích 513,4m² tọa lạc tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre cho ông N để làm tin. Khi vợ chồng ông, bà trả tiền vay cho ông N thì ông N sẽ sang tên lại cho bà O. Sau khi vay tiền một thời gian thì ông bà không có khả năng đóng lãi cho ông N nên ông bà có gặp ông N và ông N nói là cộng tiền lãi vô tiền vốn thành số tiền 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông, bà và ông N có ký tên vào hợp đồng vay tiền ngày 30/10/2020 để xác định lại số tiền vợ chồng ông, bà có nợ ông N. Sau đó thì ông bà cũng có đóng lãi cho ông N trên số tiền này và việc đóng lãi cũng không đầy đủ, đóng lãi được một thời gian thì ngưng không đóng lãi tiếp.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông, bà đồng ý trả cho ông N số tiền vốn vay là 200.000.000 đồng, xin không trả lãi và xin trả dần tiền vốn vay vì hiện tại hoàn cảnh gia đình khó khăn, thu nhập không ổn định. Ông, bà đồng ý với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O và ông N đối với thửa đất nêu trên và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà O.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn rút lại yêu cầu bị đơn trả số tiền vốn vay 150.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền vốn vay là 200.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 30/10/2020 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phát biểu:

1. Về tố tụng:

Trong thời gian chuẩn bị xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành luật tố tụng của nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn không tham gia đầy đủ các phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải, không có mặt theo yêu cầu của Tòa án, chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 463, 466 BLDS, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc Minh N. Buộc bà Huỳnh Thị Kim O và ông Trần Văn C trả cho ông N số tiền gốc vay 200.000.000 đồng. Lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 30/10/2020 đến ngày xét xử (03/10/2024).

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1106, quyển số 1/2020/ TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/10/2020 được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Bùi Trọng T giữa ông Lê Ngọc Minh N và bà Huỳnh Thị Kim O đối với thửa đất số 630, tờ bản đồ số 12, diện tích 513,4m² tọa lạc tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với bản án tuyên khi đương sự có yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu 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 tố tụng:

Bà Huỳnh Thị Kim O và ông Trần Văn C là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà O, ông C.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông N cho rằng ông cho vợ chồng bà O, ông C vay tiền 02 lần tổng cộng là 350.000.000 đồng, để đảm bảo cho số tiền vay thì bà O và ông N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 630, tờ bản đồ số 12, diện tích 513,4m² tọa lạc tại xã Sơn Phú, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre và ông N đã thực hiện thủ tục đăng ký biến động thửa đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2020. Do bà O, ông C không trả số tiền vốn vay là lãi cho ông nên ông khởi kiện yêu cầu bà O, ông C trả cho ông số tiền vốn vay là 350.000.000 đồng và lãi suất. Đồng thời, yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1106, quyền số 1/2020/ TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/10/2020 được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Bùi Trọng T giữa ông Lê Ngọc Minh N và bà Huỳnh Thị Kim O đối với thửa đất số 630, tờ bản đồ số 12, diện tích 513,4m² tọa lạc tại xã Sơn P, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn thì cho rằng bị đơn chỉ vay của ông N số tiền 150.000.000 đồng, sau thời gian không đóng lãi thì ông N cộng tiền vốn và lãi là 200.000.000 đồng và yêu cầu ông bà ký vào giấy vay tiền. Theo yêu cầu khởi kiện của ông N thì bà O, ông C đồng ý trả cho ông N số tiền vốn vay là 200.000.000 đồng, xin không trả lãi và xin trả dần.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/10/2020 và Hợp đồng cho cá nhân vay tiền ngày 30/10/2020.

Đối với văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì cả ông N và bà O, ông C đều cho rằng ký văn bản này để đảm bảo cho việc vay tiền. Nội dung văn bản có thể hiện giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng nhưng không thể hiện ông N đã giao cho bà O, ông C số tiền 150.000.000 đồng. Ông N cũng không chứng minh được đã giao cho bà O, ông C số tiền này. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu bà O, ông C trả số tiền vốn vay 150.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với Hợp đồng cho cá nhân vay tiền ngày 30/10/2020 thì bà O, ông C thừa nhận có vay ông N và đồng ý trả số tiền này. Do đó, cần buộc bà O, ông C có nghĩa vụ liên đới trả cho ông N số tiền 200.000.000 đồng.

[2.2] Về lãi suất:

Nguyên đơn cho rằng hai bên thoả thuận lãi suất là 2,5%/tháng, bị đơn thì cho rằng lãi suất hai bên thoả thuận là 3%/tháng. Theo hợp đồng vay tiền ngày

30/10/2020 thì thể hiện lãi suất cho vay là 2,5%/tháng. Như vậy, hợp đồng vay giữa các bên là hợp đồng vay có lãi.

Điều a khoản 5, điều 466 bộ luật dân sự quy định: “Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi như sau: a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả...”

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi với mức lãi suất 1,66%/tháng không vượt quá lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là 20%/năm. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông N về việc yêu cầu bà O, ông C trả lãi với mức lãi suất 1,66/tháng từ ngày 30/10/2020 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm của số tiền vốn vay là 200.000.000 đồng. Cụ thể tiền lãi được tính như sau: $(200.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/tháng) \times 47 \text{ tháng}$ (lẽ ra là 47 tháng 02 ngày nhưng nguyên đơn đồng ý làm tròn 47 tháng) = 156.040.000 đồng, làm tròn 156.000.000 đồng.

[2.3] Về yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho số tiền vay. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo che đậy cho hợp đồng vay tài sản.

Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định: “1. Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu 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...”

Vì vậy, việc ông N yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, là có cơ sở được chấp nhận. Mặt khác, bị đơn cũng đồng ý nên ghi nhận. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1106, quyền số 1/2020/ TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/10/2020 được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Bùi Trọng T giữa ông Lê Ngọc Minh N và bà Huỳnh Thị Kim O đối với thửa đất số 630, tờ bản đồ số 12, diện tích 513,4m² tọa lạc tại xã Sơn P, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, hiện bị đơn vẫn đang sử dụng đất nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà O, ông C phải liên đới chịu án phí đối với tổng số tiền phải trả cho ông N là 356.000.000 (gồm 200.000.000 đồng tiền vốn vay là 156.000.000 đồng tiền lãi) là 17.800.000 (mười bảy triệu tám trăm nghìn) đồng.

Bà O, ông C phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Ông N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 122, 124, 131, 280, 357, 463, 466 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc Minh N đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Kim O và ông Trần Văn C về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc bà Huỳnh Thị Kim O và ông Trần Văn C có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Ngọc Minh N số tiền vốn vay là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và 156.000.000 (một trăm năm mươi sáu triệu) đồng tiền lãi. Tổng cộng là 356.000.000 (ba trăm năm mươi sáu triệu) đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 năm 2015.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1106, quyền số 1/2020/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 30/10/2020 được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Bùi Trọng T giữa ông Lê Ngọc Minh N và bà Huỳnh Thị Kim O đối với thửa đất số 630, tờ bản đồ số 12, diện tích 513,4m² tọa lạc tại xã Sơn P, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 884601 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 19/11/2020 cho ông Lê Ngọc Minh N để cấp lại cho bà Huỳnh Thị Kim O theo quyết định của bản án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Bà Huỳnh Thị Kim O và ông Trần Văn C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 18.100.000 (mười tám triệu một trăm nghìn) đồng và còn phải nộp đủ số tiền này.

3.2 Ông Lê Ngọc Minh N được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.024.000 (mười hai triệu không trăm hai mươi bốn nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005115 ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Trong 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, 7a và 9 của 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Lê Thị Hồng Đang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Yến Nhi

Phạm Quốc Toàn

Lê Thị Hồng Đăng

