

Bản án số: 150/2022/DSST
Ngày: 19/12/2022
Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C R, THÀNH PHỐ C T

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà *Trần Thị Hồng Gấm*.

- Các Hội thẩm nhân dân:

Ông *Nguyễn Thanh Tùng*.

Bà *Trần Ngọc Sáng*.

- Thư ký phiên tòa: Bà *Võ Thị Phi Liễu* – Thư ký Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C R, thành phố C T tham gia phiên tòa: Ông *Lê Văn Quốc* – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 đến ngày 19/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 136/2019/TLST-DS ngày 06 tháng 06 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2022/QĐST-DS ngày 24/11/2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Phan T H C**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 391C khu vực Thạnh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Huỳnh C T**, sinh năm 1979. (Có mặt)

Địa chỉ: 333 Nguyễn Văn Linh, khu vực 6, phường A K, quận N K, thành phố C T.

* Bị đơn: Bà **Lê T H**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 215/MÔ KV Bình Dương B, phường T H, quận Bình Thủy, thành phố C T.

Người đại diện ủy quyền cho bị đơn: Ông **Lâm T T**, sinh năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ: 293B/9 Hoàng Quốc Việt, khu vực 4, phường A B, quận N K, thành phố C T. (Theo giấy ủy quyền ngày 01/07/2019)

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Huỳnh H T**.

2. Bà **Thái T T**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: 49/23 Quang Trung, phường X K, quận N K, thành phố C T.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông T: Ông **Phạm N T**, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Thới Bình, phường P T, quận O M, thành phố C T.

- Người đại diện theo ủy quyền cho bà T gồm:

1. Ông **Phạm N T**, sinh năm 1980. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Thới Bình, phường P T, quận O M, thành phố C T.

2. Ông **Nguyễn V T**, sinh năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 26 khu vực 11, phường H P, quận C R, thành phố C T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T : Ông **Trần C S** – Luật sư Công ty luật TNHH hai thành viên STDT. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 253AC2, đường số 4, KDC Cái Sơn – Hàng Bàng, khu vực 2, phường A B, quận N K, thành phố C T.

3. Ông **Phan N L**, sinh năm 1981. (Có mặt)

4. Bà **Châu T H**, sinh năm 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 618 đường 30/4, phường H L, quận N K, thành phố C T.

5. **Văn phòng C C 24H**. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 383H Nguyễn Văn Cừ, phường A H, quận N K, thành phố C T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn G N**.

Địa chỉ: 358C5/14 khu vực Bình Nhứt, phường Long Hòa, quận Bình Thủy, thành phố C T.

6. **Văn phòng C C N T Đ**. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 146G Trần Văn Hoài, phường X K, quận N K, thành phố C T.

7. **Văn phòng C C N T B L**. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: 03 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường T A, quận N K, thành phố C T.

T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 23/11/2016, nguyên đơn có vay của bị đơn số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) với lãi suất 10%/tháng, thỏa thuận không ghi trên hợp đồng và có thể chấp quyền sử dụng đất, có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhằm đảm bảo khoản vay công chứng tại Văn phòng C C 24H. Vào ngày 02/12/2016, nguyên đơn có vay của bị đơn thêm 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), hạn đến ngày 23/11/2017 sẽ trả đúng ngày thỏa thuận trên hợp đồng, sau thời gian đóng lãi đến ngày 23/6/2017 nguyên đơn có trễ ngày đóng lãi và có xin bị đơn cho trả tiền vốn trước và trả tiền lãi sau nhưng bị đơn không đồng ý và nói lãi chồng lãi và ngày 06/03/2018 bà H buộc nguyên đơn phải trả vốn lời là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) nếu không bà H sang tên chuyển quyền sử dụng, bán đất và kê nguyên đơn dọn ra khỏi nhà. Từ thời điểm ngày 06/3/2018 đến tháng 08/2018 bà H đã kêu người nhiều lần đến xem và bán nhà đất. Ngày 16/9/2018, nguyên đơn liên hệ với Ủy ban nhân dân quận C R nhờ trích lục

hồ sơ. Vào ngày 20/9/2018, có kết quả là nguyên đơn không còn tên chủ quyền sử dụng đất nữa.

Nhận thấy quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn ký tại Văn phòng C C 24H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 6703, tờ bản đồ số 01, diện tích 260.0m², loại đất ODT + CLN, số vào sổ cấp giấy CS08674, địa chỉ thửa đất tại 391C khu vực Thạnh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T và đồng ý trả lại số tiền vay cho bị đơn với số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Đến ngày 13/11/2020, nguyên đơn có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Thứ nhất, hồ sơ số 029085CN.002 ngày 02/8/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai quận C R, từ bà Lê T H sinh năm 1971, CMND số: 361491504, địa chỉ số 215/MÔ khu vực Bình Dương B, phường T H, quận Bình Thủy, thành phố C T chuyển nhượng sang cho Ông Phan N L, sinh năm 1981, CCCD số 092 801 000 275 và vợ là Châu T H, địa chỉ: 618 đường 30/4 phường H L, quận N K, thành phố C T.

Thứ hai, hồ sơ số 029085CN.003 ngày 07/5/2019 tại Văn phòng đăng ký đất đai quận C R, từ ông Phan N L, sinh năm 1981, CCCD số 092 801 000 275 và vợ là Châu T H, địa chỉ: 618 đường 30/4 phường H L, quận N K, thành phố C T chuyển nhượng sang cho Ông Huỳnh H T, sinh năm 1990, CCCD số 092090000155, địa chỉ 3B Sông Hậu, khu vực 1, phường Cái Khế, quận N K, thành phố C T và bà Thái Thị T T, sinh năm 1968, CCCD số 092168000929 địa chỉ: 43/23 đường Quang Trung, phường X K, quận N K, thành phố C T.

Phía bị đơn, đại diện của bị đơn trình bày:

Vào ngày 23/11/2016, bà Phan T H C có liên hệ với bị đơn để vay tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), thời hạn vay theo thỏa thuận của các bên là 12 tháng kể từ ngày 23/11/2016 đến 23/11/2017, bà Châu đã nhận đủ tiền vay. Theo nội dung hợp đồng vay, bà Châu đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất 260m² tại thửa 6703, tờ bản đồ số 1, tại địa chỉ 391C, khu vực Thạnh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T cho bị đơn. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng C C 24H. Bà Phan T H C cam kết việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Tại hợp đồng vay tiền có thể chấp và chuyển nhượng đất, nguyên đơn bà Châu cam kết: "Nếu bên A đóng lãi chậm quá 3 tháng thì bên B có quyền sang tên phần đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/11/2016.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bên nguyên đơn đã vay tiếp số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và đã vi phạm nghĩa vụ đóng lãi là trên 12 tháng tính từ ngày 11/02/2017 đến 11/02/2018, nên thỏa thuận vay tiền ngày 23/11/2016 đã phát sinh hiệu lực nên bị đơn đã trước bạ sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 và bị đơn

đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C R, thành phố C T chấp nhận thay đổi cơ sở pháp lý vào ngày 04/4/2018, đồng thời bị đơn không còn đứng tên chủ sở hữu tài sản nói trên từ ngày 02/8/2018.

Nay bị đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T xem xét công nhận bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp đối với diện tích 260m² tại thửa 6703, tờ bản đồ số 01 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02241 (đến ngày 02/8/2018).

Ngày 10/10/2020, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố bổ sung để yêu cầu nguyên đơn trả số tiền nợ vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Phần trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Bà T , ông T và đại diện ủy quyền:

Nguyên trước đây vào ngày 26/4/2019, bà Thái T T, ông Huỳnh H T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4345, quyền số 03/2019/TP/CC - SCC/HĐGD với ông Phan N L và bà Châu T H đối với thửa đất số 6703, tờ bản đồ số 01, diện tích: 260m², địa chỉ: Khu vực Thạnh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI786469, số vào sổ cấp GCN: CS08674 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C T cấp ngày 31/8/2017 với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), bà T , ông T đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông L và bà H . Đến ngày 07/5/2019, bà T và ông T được đăng ký chính lý đối với quyền sử dụng đất này. Theo Hợp đồng chuyển nhượng thì ông L và bà H có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất trên cho ông T và bà T vào thời điểm ngay sau khi hợp đồng được chứng nhận.

Thế nhưng, đến thời điểm hiện tại ông L và bà H vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao thửa đất trên cho bà T và ông T, mặc dù bà T và ông T đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu ông Linh, bà H bàn giao đất, nhưng ông L và bà H không có đất để giao cho bà T và ông T.

Nhận thấy, hành vi không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng của ông Phan N L, bà Châu T H đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi được pháp luật bảo vệ, gây cho bà T và ông T nhiều thiệt hại. Vì vậy, bà T và ông T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Công nhận cho bà T và ông T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6703, tờ bản đồ số 1, diện tích 260m² (trong đó: đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm: 210m²) đất tọa lạc tại: khu vực Thạnh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 786469 (số vào sổ cấp GCN: CS08674) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C T cấp ngày 31/08/2017, xác nhận chính lý ngày 04/04/2018, ngày 02/08/2018, ngày 07/05/2019.

Buộc nguyên đơn di dời tài sản trên đất và giao trả quyền sử dụng đất đối với thửa đất 6703, tờ bản đồ số 1, diện tích 260m² (trong đó: đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm: 210m²) đất tọa lạc tại: khu vực Thạnh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI

786469 (số vào sổ cấp GCN: CS08674) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C T cấp ngày 31/08/2017, xác nhận chỉnh lý ngày 04/04/2018, ngày 08/2018, ngày 07/05/2019 cho ông T, bà T.

Ngày 20/01/2022, bà T, ông T có đơn yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 giữa ông Huỳnh H T, bà Thái T T với bên chuyển nhượng là ông Phan N L và bà Châu T H. Đồng thời, buộc ông Phan N L và bà Châu T H có trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận và phần chênh lệch theo chứng thư thẩm định giá ngày 19/11/2021 với tổng cộng số tiền là 2.394.540.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm chín mươi bốn triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng) cho ông T, bà T theo đúng quy định pháp luật.

Phần trình bày của ông Phan N L:

Vào ngày 02/08/2018, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Lê T H đối với thửa đất số 6703, tờ bản đồ số 1, diện tích 260m² tọa lạc tại khu vực Thạnh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T với giá 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Đến ngày 07/05/2019, thì chuyển nhượng lại cho bà Thái T T và ông Huỳnh H T với giá 770.000.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi triệu đồng). Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì không đồng ý.

Phần trình bày của đại diện Văn phòng C C 24H:

Sau khi đối chiếu các quy định của Pháp luật, đối chiếu các loại giấy tờ chứng minh nhân thân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ các bên khi giao kết hợp đồng. Các bên cũng đã đọc lại và thống nhất với nội dung hợp đồng. Sau đó, các bên đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan T H C và bà Lê T H là phù hợp và tuân thủ các trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng. Đồng thời, có đơn xin vắng mặt.

Phần trình bày của đại diện Văn phòng C C N T Đ:

Văn phòng C C N T Đ được Tòa án nhân dân quận C R xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Phan T H C với bị đơn bà Lê T H. Sau khi xem xét hồ sơ lưu trữ tại văn phòng thì có ý kiến như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 11233, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/7/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Lê T H với bên nhận chuyển nhượng ông Phan N L đã được Công chứng viên Văn phòng C C N T Đ chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Quý Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Văn phòng C C N T Đ đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên.

Phần trình bày của đại diện Văn phòng C C N T B L:

Ngày 26 tháng 04 năm 2019, ông Phan N L và vợ là bà Châu T H địa chỉ 618 đường 30/4, phường H L, quận N K, thành phố C T có đến Văn phòng C C N T B L, thành phố C T yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh H T và bà Thái T T địa chỉ 130 Nguyễn Thị Minh Khai, phường T A, quận N K, thành phố C T. Tài sản chuyển nhượng là Quyền sử dụng đất số CI 786469 (Số vào sổ cấp GCN: CS08674) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C T cấp ngày 31/08/2017, xác nhận chỉnh lý ngày 04/04/2018 và 02/08/2018. Địa chỉ: khu vực Thạnh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T. Diện tích khuôn viên đất: 260,00m². Loại đất: đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 210m². Số tờ bản đồ 1, số thửa 6703. Thời hạn sử dụng đất ở: lâu dài. Đất trồng cây lâu năm sử dụng đến ngày 03/07/2046. Tất cả các đương sự nêu trên đều có xuất trình đầy đủ giấy tờ tùy thân như giấy chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận kết hôn, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở và các giấy tờ khác có liên quan theo đúng trình tự quy định pháp luật.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ, sưu tra trên hệ thống thông tin công chứng xét thấy yêu cầu của tất cả các đương sự nêu trên là hợp lệ, Văn phòng Công chứng đã thảo hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất. Công chứng viên đã thông qua toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng cho tất cả các đương sự, đồng thời tất cả các đương sự đã đọc lại, hiểu và đã đồng ý ký tên vào Hợp đồng trước mặt Công chứng viên theo đúng trình tự quy định pháp luật. Công chứng viên Văn phòng C C N T B L đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 4345 Quyền số 03/2019/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 26/04/2019. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, công chứng viên Văn phòng C C N T B L không ký, chứng nhận bất kỳ hợp đồng nào liên quan đến việc chấm dứt, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho đến thời điểm này. Đề nghị quý Tòa căn cứ bản tự khai này làm cơ sở giải quyết vụ kiện và cho Văn phòng được vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như quá trình xét xử của Tòa.

Vụ án đã được Tòa án hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - luật sư Huỳnh C T trình bày: Thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung. Yêu cầu tòa án hủy toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự, giải quyết hậu quả của hợp đồng, buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý trả số tiền nợ gốc đã vay cho bị đơn là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và trả tiền lãi suất vay 20%/năm tính từ thời điểm ký nhận tiền vay cho đến ngày 31/12/2017.

Quan điểm trình bày của nguyên đơn bà Phan T H C: Thống nhất với nội dung trình bày của luật sư Trung và không trình bày gì thêm.

Quan điểm trình bày của người đại diện ủy quyền chi bị đơn - ông Lâm T T: Yêu cầu tòa án công nhận chủ sở hữu hợp pháp đối với phần đất có diện tích 260m²; tờ bản đồ số 01; thửa đất số 6703; hiện trạng: Đất ở đô thị + đất

trồng cây lâu năm; tọa lạc tại phường P T, quận C R, thành phố C T cho bị đơn đến ngày 02/8/2018 và yêu cầu nguyên đơn trả số tiền nợ vay 200.000.000 đồng và lãi suất từ ngày 02/12/2016 cho đến nay.

Quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T, ông T - Luật sư Sĩ: Thay đổi một phần nội dung yêu cầu độc lập. Yêu cầu Tòa án nhân dân quận C R, thành phố C T hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 giữa bà T, ông T với bên chuyển nhượng là ông Phan N L và bà Châu T H đối với thửa đất số 6703, tờ bản đồ số 01, diện tích: 260m², địa chỉ: Khu vực Thạnh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI786469, sổ vào sổ cấp GCN: CS08674 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C T cấp ngày 31/8/2017. Buộc ông Phan N L và bà Châu T H có trách nhiệm hoàn lại số tiền đã nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Đồng thời, bồi thường thiệt hại phần chênh lệch giá trị theo chứng thư thẩm định giá ngày 19/11/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Đào tạo Song Pha với số tiền 1.594.540.000 đồng (Một tỷ, năm trăm chín mươi bốn triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng).

Người đại diện ủy quyền cho bà T và ông T: Thống nhất với nội dung trình bày của luật sư Sĩ và không trình bày gì thêm.

Quan điểm trình bày của ông L và bà H: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với bà T, ông T là phù hợp với quy định, ông bà không có gian dối trong việc chuyển nhượng nên không đồng ý nội dung yêu cầu phản tố của bà T, ông T.

Quan điểm tranh luận của Luật sư Huỳnh C T: Thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, giữa bị đơn với ông Linh, giữa ông L cùng bà H với ông T và bà T, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chính lý sang tên cho các đương sự để cấp lại cho nguyên đơn. Đồng thời, nguyên đơn đồng ý trả số tiền nợ gốc cho bị đơn tổng cộng 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và lãi suất từ ngày ký vay tiền đến ngày 31/12/2017. Bởi:

Việc nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là nhằm thế chấp tài sản và đảm bảo cho khoản vay 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Giao dịch giữa nguyên và bị đơn là giao dịch giả tạo nhằm che đậy hành vi vay tiền. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký tại Văn phòng C C 24H ngày 23/11/2016 là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu dẫn đến các hợp đồng chuyển nhượng khác giữa các đương sự khác cũng vô hiệu theo. Việc phía nguyên đơn chỉ đồng ý trả lãi 1%/tháng từ ngày mượn nợ cho đến ngày 31/12/2017 là do phía nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu thanh toán trả nợ nhưng bị đơn không đồng ý nhận nên vụ việc kéo dài là do lỗi của nguyên đơn, vì vậy bị đơn phải chịu trách nhiệm đối với thời gian kéo dài.

Phản tranh luận của ông Lâm T T: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Bởi: Hợp đồng thế chấp tài sản có thời hạn ngày 12 tháng đây là hợp đồng vay tiền có điều kiện nếu nguyên đơn đóng lãi chậm 03 tháng thì bị đơn được quyền làm thủ tục sang tên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 tại Văn phòng C C 24H có chữ ký của nguyên đơn, việc nguyên đơn ký tên là ý chí tự nguyện của nguyên đơn, việc ký hợp đồng là đúng theo quy định của pháp luật nên bị đơn mới được cơ quan có thẩm quyền ký chính lí sang tên. Theo lời trình bày của nguyên đơn, luật sư nguyên đơn xác định hợp đồng vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 là không đúng vì giao dịch không có sự che dấu do đó vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn trả nợ gốc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và lãi suất 1%/tháng từ ngày 02/12/2016 đến khi thanh toán dứt nợ. Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì yêu cầu bị đơn trả thêm 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 23/11/2016 cho đến khi thanh toán dứt nợ. Tại phiên tòa, bà H và ông Linh, bà H thỏa thuận về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết tại Văn phòng C C N T Đ là vô hiệu. Bà H đồng ý trả cho ông Linh, bà H số tiền nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và lãi suất 1%/tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi thanh toán xong nợ, đây là việc thỏa thuận của các đương sự là đúng quy định của pháp luật nên đề nghị ghi nhận.

Phản tranh luận của ông Hiền bà Linh: Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà Châu vô hiệu thì thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 giữa ông bà đã ký với bà T, ông T là vô hiệu, đồng ý trả số tiền đã nhận chuyển nhượng 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và lãi suất là 1%/ tháng tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi thanh toán xong nợ cho ông T và bà T.

Đại diện ủy quyền của ông T bà T phát biểu quan điểm tranh luận: Thống nhất việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 là vô hiệu và yêu cầu ông L bà H trả số tiền nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và lãi suất là 1%/tháng tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Quan điểm tranh luận của luật sư Trần V S: Trên cơ sở yêu cầu độc lập của bà T và ông T yêu cầu bà H ông L trả số tiền nhận chuyển nhượng 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía bà H và ông L thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 là vô hiệu và đồng ý trả số tiền nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và lãi suất là 1%/tháng tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi thanh toán xong nợ cho ông T và bà T nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các đương sự. Qua đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận về việc hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/4/2019 vô hiệu, buộc ông L bà H phải trả cho bà T ông T số

tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và lãi suất là 1%/tháng tính từ ngày 26/4/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Quan điểm tranh luận của luật sư Huỳnh C T: Qua phân phát biểu của đại diện bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất và văn bản thỏa thuận về việc thế chấp tài sản lập cùng ngày 23/11/2016 cho dù có liên quan hoặc không liên quan thì việc giao dịch chuyển nhượng của nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng giả tạo che đậy hành vi, giao dịch khác. Bị đơn vừa yêu cầu công nhận đất vừa yêu cầu đòi tiền vay là không có căn cứ, vì tại đơn yêu cầu phản tố thể hiện tại bút lục 130, nội dung bản tự khai của người đại diện ủy quyền của bị đơn thì xác định có việc cho nguyên đơn vay tiền và có thế chấp quyền sử dụng đất. Do đó, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là hình thức giả tạo che đậy hợp đồng vay tài sản. Việc ký thế chấp, ký chuyển nhượng là nhằm để làm tin với nhau do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và không tranh luận gì thêm.

Quan điểm tranh luận của ông Lâm T T: Đối với vấn đề mà luật sư Trung đặt ra thì căn cứ vào hồ sơ vụ án thì không thể hiện hợp đồng vay tài sản, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là ý chí tự nguyện của các bên đương sự còn lời khai, lời trình bày của các đương sự thì có quyền thay đổi. Việc giao dịch giữa nguyên và bị đơn là giao dịch dân sự có điều kiện do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả lãi nên phát sinh hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng vì vậy bảo lưu quan điểm đã trình bày và không tranh luận gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến nhận xét về quá trình tuân theo quy định của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký,... và ý kiến về đường lối giải quyết vụ án như sau:

Về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng Tòa án xác định là đúng theo quy định, vụ kiện thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tiến hành thủ tục xét xử của Tòa án cho đến giai đoạn hiện nay là phù hợp. Tuy nhiên, vụ án đưa ra xét xử là có vi phạm thời hạn tố tụng xét xử.

Về đường lối giải quyết vụ án thì đại diện Viện kiểm sát đề nghị như sau: áp dụng Điều 117, Điều 124, Điều 463, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thái T T, ông Huỳnh H T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 giữa bà Phan T H C với bà Lê T H được chứng thực tại Văn phòng C C 24H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/07/2018 giữa bà Lê T H với ông Phan N L được chứng thực tại Văn phòng C C N T Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 giữa ông Phan N L, bà Châu T H với bà Thái T T, ông Huỳnh H T vô hiệu.

Buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay cho bị đơn tổng cộng 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi 1%/tháng tạm tính từ ngày ký biên nhận đến ngày 19/12/2022.

Buộc bà Lê T H có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan N L, bà Châu T H số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại tương ứng tiền lãi 1%/tháng tạm tính từ ngày 23/7/2018 đến ngày 19/12/2022.

Buộc ông Phan N L, bà Châu T H có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh H T, bà Thái T T số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại tương ứng tiền lãi 1%/tháng tạm tính từ ngày 26/04/2019 đến ngày 19/12/2022.

Kiến nghị Tòa án tuân thủ, thực hiện đúng theo quy định của 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng và đồng ý trả số tiền đã vay tổng cộng 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bị đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu nguyên đơn trả số tiền nợ vay 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T, bà T có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng. Khi phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết và quan hệ này được Bộ luật dân sự điều chỉnh, tranh chấp giữa các đương sự thuộc quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự mà cụ thể là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản*”. Mặt khác, bị đơn bà H có địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú tại quận C R, thành phố C T nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận C R theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về phần thủ tục:*

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm Văn phòng C C 24H, Văn phòng C C N T B L và Văn phòng C C N T Đ đã triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Nhận thấy, việc vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã nêu cũng không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt họ là có cơ sở.

[3] *Về nội dung vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên ký kết và đồng ý trả lại số tiền vay đã nhận từ bị đơn 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng). Cơ sở để nguyên đơn khởi kiện “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được lập ngày 23/11/2016, Văn bản thỏa thuận vay tiền có thể chấp tài sản ngày 23/11/2016, các biên nhận có chữ ký của nguyên đơn...

Cơ sở nguyên đơn đưa ra để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã được Văn phòng công chứng chứng thực vì cho rằng thực chất việc ký hợp đồng chuyển nhượng là để thế chấp tài sản, là để đảm bảo khoản vay. Trong quá trình hòa giải tại Tòa án cũng như tại phiên tòa phía bị đơn cũng xác định vào ngày 23/11/2016 có cho nguyên đơn vay số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và nguyên đơn có thể chấp phần đất mà hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C C 24H, nếu đóng lãi chậm trễ 03 tháng thì bị đơn có quyền sang tên phần đất, bị đơn cho rằng giao dịch dân sự của hai bên là có điều kiện, do phía nguyên đơn không thực hiện việc đóng lãi trong thời hạn 03 tháng nên bị đơn mới thực hiện việc làm thủ tục sang tên theo đúng thỏa thuận nên không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Thông qua lời trình bày của các đương sự, cùng với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 23/11/2016, thì giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 260m²; thửa đất số 6703; tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại khu vực Thanh Hòa, phường P T, quận C R, thành phố C T. Nhận thấy, về thủ tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 có đầy đủ chữ ký giữa nguyên đơn và bị đơn được Văn phòng C C 24H chứng thực. Tại nội dung của hợp đồng có ghi rõ diện tích, số lô, số thửa, vị trí đất và giá trị chuyển nhượng nhưng thực tế các bên không giao nhận tiền mà việc ký nhằm thực hiện thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay. Điều này thể hiện tại nội dung của đơn phản tố, bản tự khai của bị đơn cũng xác định mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng ban đầu là để đảm bảo khoản vay. Ngoài ra, bị đơn cho rằng đây là giao dịch dân sự có điều kiện, do phía nguyên đơn không thực hiện việc đóng lãi trong thời hạn 03 tháng nên bị đơn mới thực hiện việc làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, việc thế chấp này không đúng luật định cũng như bản chất của hợp đồng không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà là một giao dịch giả tạo che giấu cho một giao dịch khác. Như vậy, mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng nói trên giữa các đương sự là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác đó là hợp đồng vay tài sản và vi phạm một trong các điều kiện quy định tại điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 do đó giao dịch giữa các đương sự là vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hơn thế nữa, giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) là chênh lệch rất lớn đối với giá trị thực tế mà bị đơn giao dịch chuyển nhượng lại cho ông Phan N L. Hơn thế nữa, phía bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng là phù hợp với quy định của pháp luật nhưng thực tế

các bên không có sự bàn giao đất trên thực tế, trên phần đất mà nguyên đơn ký chuyển nhượng cho bị đơn thì có 03 căn nhà do bà H đang quản lý, các bên cũng không có thỏa thuận việc chuyển nhượng tài sản này, điều này chứng tỏ giao dịch của các đương sự không phải là hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, căn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 đã được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nên phải xem xét hậu quả pháp lý dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Nhận thấy, thời điểm công chứng công chứng viên của Văn phòng C C 24H cũng không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng của các bên là giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác nên việc lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu không phải xuất phát từ lỗi của Văn phòng công chứng nên Văn phòng công chứng không có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại. Mặt khác, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của nguyên và bị đơn. Các bên biết việc giao dịch chuyển nhượng chỉ là giả cách hợp đồng vay tài sản nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng để thế chấp đảm bảo khoản vay tài sản là vi phạm các điều cấm của qui định pháp luật nhưng cố tình thực hiện. Chính từ việc chuyển nhượng này mà phía bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ về thuế và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau đó phía bị đơn làm thủ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía ông L và ông L đi ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông T và bà T dẫn đến quyền lợi của các bên bị xâm phạm trong quá trình phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định tổng số tiền nợ vay của bị đơn là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và đồng ý trả lãi 1%/tháng tính từ ngày mượn nợ cho đến ngày 31/12/2017. Phía bị đơn xác định nếu hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/11/2016 vô hiệu thì đề nghị nguyên đơn phải trả nợ gốc và tiền lãi 1%/tháng tính từ ngày viết biên nhận nợ cho đến khi thanh toán xong nợ. Xét thấy, phía nguyên đơn vay tiền của bị đơn chưa thanh toán dứt điểm thì phải có nghĩa vụ trả nợ lãi chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong. Do vậy, việc nguyên đơn chỉ đồng ý trả lãi suất từ ngày vay mượn tiền đến ngày 31/12/2017 là không có căn cứ chấp nhận. Việc các bên thống nhất tiền lãi 1%/tháng phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Ngày 23/11/2016, vay số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tính đến ngày 19/12/2022 tương ứng với thời gian 06 năm 07 tháng 26 ngày với lãi suất 1%/tháng thì tiền lãi:

$50.000.000 \text{ đồng} \times 06 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 26 \text{ ngày} \times 1\%/\text{tháng} = 36.433.000$ đồng (Ba mươi sáu triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Ngày 02/12/2016, vay số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tính đến ngày 19/12/2022 tương ứng với thời gian 06 năm 0 tháng 17 ngày với lãi suất 1%/tháng thì tiền lãi:

$50.000.000 \text{ đồng} \times 06 \text{ năm } 0 \text{ tháng } 17 \text{ ngày} \times 1\%/\text{tháng} = 36.283.000$ đồng (Ba mươi sáu triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Ngày 27/12/2016, vay số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tính đến ngày 19/12/2022 tương ứng với thời gian 05 năm 11 tháng 22 ngày với lãi suất 1%/tháng thì tiền lãi:

$50.000.000 \text{ đồng} \times 05 \text{ năm } 11 \text{ tháng } 22 \text{ ngày} \times 1\%/\text{tháng} = 35.866.500$ đồng (Ba mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm đồng).

Ngày 17/12/2016, vay số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tính đến ngày 19/12/2022 tương ứng với thời gian 06 năm 0 tháng 02 ngày với lãi suất 1%/tháng thì tiền lãi:

$35.000.000 \text{ đồng} \times 06 \text{ năm } 0 \text{ tháng } 02 \text{ ngày} \times 1\%/\text{tháng} = 25.223.000$ đồng (Hai mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn đồng).

Ngày 07/12/2016, vay số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tính đến ngày 19/12/2022 tương ứng với thời gian 06 năm 0 tháng 12 ngày với lãi suất 1%/tháng thì tiền lãi:

$15.000.000 \text{ đồng} \times 06 \text{ năm } 0 \text{ tháng } 12 \text{ ngày} \times 1\%/\text{tháng} = 10.860.000$ đồng (Mười triệu, tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngày 11/02/2017, vay số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tính đến ngày 19/12/2022 tương ứng với thời gian 05 năm 10 tháng 08 ngày với lãi suất 1%/tháng thì tiền lãi:

$50.000.000 \text{ đồng} \times 05 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 08 \text{ ngày} \times 1\%/\text{tháng} = 35.133.000$ đồng (Ba mươi lăm triệu, một trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Tổng lãi cộng tiền lãi mà nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn: 179.798.500 đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn, năm trăm đồng)

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn tạm tính đến ngày 19/12/2022 là : $250.000.000 \text{ đồng} + 179.798.500 \text{ đồng} = 429.798.500 \text{ đồng}$ (Bốn trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn, năm trăm đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu thì dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/07/2018 giữa bà Lê T H với ông Phan N L được chứng thực tại Văn phòng C C N T Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 giữa ông Phan N L, bà Châu T H với bà Thái T T, ông Huỳnh H T cũng vô hiệu theo. Do đó, phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các văn bản này vô hiệu là có căn cứ.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

Việc bị đơn cho rằng giao dịch dân sự giữa nguyên và bị đơn là giao dịch dân sự có điều kiện nên việc nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi trong thời hạn 03 tháng nên bị đơn có quyền được sang tên. Như đã phân tích nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng của hai bên là giao dịch giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác nên việc bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng và công nhận quyền sử dụng đất là chưa có căn cứ.

Việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền nợ vay và lãi suất thì như đã phân tích, yêu cầu này của bị đơn là có cơ sở nên chấp nhận.

Xét yêu cầu độc lập của bà Thái T T và ông Huỳnh H T:

Tại phiên toà, bà T và ông T có yêu cầu nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 vô hiệu thì yêu cầu ông L và bà H phải trả lại số tiền đã nhận từ ông bà và yêu cầu trả lãi suất 1%/tháng tương ứng với số tiền đã nhận tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi thanh toán xong. Phía ông L và bà H thống nhất nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 là vô hiệu thì cũng thống nhất trả số tiền đã nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và tiền lãi 1%/tháng tính từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi xét xử cho ông T và bà T.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

“Khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải tính trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.”

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T, ông T có yêu cầu thẩm định giá thị trường tài sản tranh chấp, qua kết quả thẩm định giá trị tài sản đang tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá ngày 19/11/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Đào tạo Song Pha thì giá trị chênh lệch tài sản với số tiền 1.594.540.000 đồng (Một tỷ, năm trăm chín mươi bốn triệu, năm trăm bốn mươi nghìn đồng). Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa đại diện của ông T, bà T và ông Linh, bà H thống nhất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 là vô hiệu và ông Linh, bà H đồng ý trả số tiền đã nhận và đồng ý trả lãi 1%/tháng tương ứng số tiền đã nhận thì nhận thấy thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi và lợi ích của cả hai bên nên ghi nhận.

Ngày 26/4/2019, bà H, ông L nhận số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng tính đến ngày 19/12/2022 tương ứng với thời gian 03 năm 07 tháng 23 ngày với lãi suất 1%/tháng thì tiền lãi:

$800.000.000 \text{ đồng} \times 03 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 23 \text{ ngày} \times 1\%/\text{tháng} = 350.133.000 \text{ đồng}$ (Ba trăm năm mươi triệu, một trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Tổng cộng số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn tạm tính đến ngày 19/12/2022 là: $800.000.000 \text{ đồng} + 350.133.000 \text{ đồng} = 1.150.133.000 \text{ đồng}$ (Một tỷ, một trăm năm mươi triệu, một trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Linh, mặc dù phía ông Linh, bà H không có đơn yêu cầu độc lập nhưng phía nguyên đơn bà Châu có yêu cầu tuyên bố vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng. Đồng thời, tại phiên tòa phía bà H cùng ông Linh, bà H thống nhất hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là vô hiệu và bà H cũng đồng ý trả số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và lãi suất 1%/tháng cho ông L và bà H. Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi và

lợi ích của cả hai bên cũng như để giải quyết dứt điểm quan hệ tranh chấp nên ghi nhận.

Ngày 23/7/2018, bà H nhận số tiền chuyển nhượng 400.000.000 đồng tính đến ngày 19/12/2022 tương ứng với thời gian 04 năm 04 tháng 7 ngày với lãi suất 1%/tháng thì tiền lãi:

$400.000.000 \text{ đồng} \times 04 \text{ năm} \times 04 \text{ tháng} \times 7 \text{ ngày} \times 1\%/\text{tháng} = 211.466.500$ đồng (Hai trăm mười một triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm đồng).

Tổng cộng số tiền bà H phải trả cho ông Linh, bà H tạm tính đến ngày 19/12/2022 là: $400.000.000 \text{ đồng} + 211.466.500 \text{ đồng} = 611.466.500 \text{ đồng}$ (Sáu trăm mười một triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm đồng).

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông L ngày 23/7/2018 do Văn phòng C C N T B L chứng thực và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 giữa bà T và ông T với ông L và bà H do Văn phòng C C N T Đ chứng thực bị vô hiệu thì không do lỗi của công chứng nên Văn phòng công chứng không có nghĩa vụ bồi thường.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T, ông T.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 11.970.000 đồng (Mười một triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí này tương ứng số tiền mỗi bên phải chịu là 5.985.000 đồng (Năm triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng). Bà Thái T T và ông Huỳnh H T đã tạm ứng 7.270.000 đồng (Bảy triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng mà nguyên đơn đóng thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T, bà T 1.285.000 đồng (Một triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Bị đơn phải trả lại 5.985.000 đồng (Năm triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng) cho ông T, bà T.

Chi phí giám định chữ ký với số tiền 4.200.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng). Do giám định được chữ viết là của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận đối với nợ vay nên nguyên đơn phải chịu chi phí này. Do bị đơn tạm ứng trước nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả số tiền 4.200.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng) cho bị đơn.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 85, Điều 86, Điều 87, khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 161, Điều 162, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 124, Điều 131, Điều 132, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 166, Điều 167, Điều 188, Điều 191 Luật đất đai năm 2013.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan T H C. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê T H. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Thái T T, ông Huỳnh H T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2016 giữa bà Phan T H C với bà Lê T H được chứng thực tại Văn phòng C C 24H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/07/2018 giữa bà Lê T H với ông Phan N L được chứng thực tại Văn phòng C C N T Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2019 giữa ông Phan N L, bà Châu T H với bà Thái T T, ông Huỳnh H T vô hiệu.

Buộc nguyên đơn bà Phan T H C có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay cho bị đơn bà Lê T H tổng cộng 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi tạm tính đến ngày 19/12/2022 với tổng số tiền 179.798.500 đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn, năm trăm đồng).

Buộc bà Lê T H có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan N L, bà Châu T H số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại tương ứng 211.466.500 đồng (Hai trăm mười một triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm đồng).

Buộc ông Phan N L, bà Châu T H có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh H T, bà Thái T T số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại tương ứng 350.133.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu, một trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Sau khi nguyên đơn bà Phan T H C thực hiện nghĩa vụ thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ cho bị đơn bà Lê T H thì nguyên đơn được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 260m²; tờ bản đồ

số 01; thửa đất số 6703; hiện trạng: Đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại phường P T, quận C R, thành phố C T theo Bản trích đo địa chính số 19/TTKTTNMT ngày 18/12/2019 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C T lập theo quy định pháp luật. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 19/TTKTTNMT ngày 18/12/2019)

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 786469, sổ vào sổ cấp GCN: CS008674 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C T cấp ngày 31/08/2017 xác nhận chỉnh lý ngày 04/04/2018, ngày 08/2018, ngày 07/05/2019 để cấp lại cho bà Phan T H C theo quy định của pháp luật (Kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 786469)

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 11.970.000 đồng (Mười một triệu, chín trăm bảy mươi nghìn đồng). Nguyên đơn, bị đơn phải chịu chi phí này tương ứng số tiền mỗi bên phải chịu là 5.985.000 đồng (Năm triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu, bảy trăm nghìn đồng). Bà Thái T T và ông Huỳnh H T đã tạm ứng 7.270.000 đồng (Bảy triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng). Khấu trừ tiền tạm ứng mà nguyên đơn đã đóng thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho Thái T T và ông Huỳnh H T 1.285.000 đồng (Một triệu, hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Bị đơn phải trả lại 5.985.000 đồng (Năm triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng) cho bà Thái T T và ông Huỳnh H T.

Chi phí giám định chữ ký với số tiền 4.200.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng). Nguyên đơn phải chịu chi phí này, do bị đơn tạm ứng trước nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả số tiền 4.200.000 đồng (Bốn triệu, hai trăm nghìn đồng) cho bị đơn.

3. Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 21.191.500 đồng (Hai mươi một triệu, một trăm chín mươi một nghìn, năm trăm đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp theo các biên lai thu số 006512 ngày 16/11/2020 và số 007328 ngày 22/05/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận C R, thành phố C T thì nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền 17.141.500 đồng (Mười bảy triệu, một trăm bốn mươi một nghìn, năm trăm đồng).

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 28.758.500 đồng (Hai mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi tám nghìn, năm trăm đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp theo các biên lai thu số 006458 ngày 28/10/2020 và số 005564 ngày 14/08/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận C R, thành phố C T thì nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền 11.841.500 đồng (Mười một triệu, tám trăm bốn mươi một nghìn, năm trăm đồng).

Bà Châu T H, ông Phan N L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 46.503.500 đồng (Bốn mươi sáu triệu, năm trăm lẻ ba nghìn, năm trăm đồng).

Bà Thái T T, ông Huỳnh H T được nhận lại tiền tạm ứng án phí với số tiền tổng cộng 18.600.000 đồng (Mười tám triệu, sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 006185 ngày 02/07/2020 và số 0008206 ngày 20/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận C R, thành phố C T.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương.

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 được 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 điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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 C R;
- + Chi Cục THADS quận C R;
- + Các đương sự;
- + Lưu hồ sơ vụ án.

TRẦN THỊ HỒNG GÁM