

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY NAM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 114/2022/DS-ST

Ngày: 07-12-2022

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY NAM - TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thúy Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Nam
2. Ông Nguyễn Văn Hết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Thu Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lanh – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 291/2020/TLST – DS, ngày 14/12/2020, về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 403/2022/QĐXX – ST, ngày 20/9/2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: số 32, ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T1 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn:* Ông Trần Thanh T, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: số 195 N, phường A, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: B35 đường số A, khu phố M, phường B, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Phương N1, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: 1135/61/1 H, phường P, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Anh Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: số 32, ấp A, xã A1,

huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

2. Chị Nguyễn Hiếu Nh, sinh năm 2003; địa chỉ cư trú: số 32, ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

3. Anh Nguyễn Hữu T3, sinh năm 2000; địa chỉ cư trú: số 32, ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

4. Anh Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1999; địa chỉ cư trú: số 32, ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: số 32, ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Bà N, ông N1, Luật sư T1 cùng có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời trình bày quá trình tố tụng và tại phiên tòa của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N có nội dung:

Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2019 giữa bà với ông Trần Thanh T đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m², tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Chấp nhận cho bà hoàn trả cho ông Trần Thanh T số tiền vay là 300.000.000 đồng cùng tiền lãi theo lãi suất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05735 ngày 12/3/2020 cấp cho ông Trần Thanh T đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m², tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Cụ thể: Vào ngày 26/01/2019, bà có vay của ông Trần Thanh T số tiền 300.000.000 đồng, lãi mỗi tháng là 12.000.000 đồng. Vào ngày 01/4/2019, ông T yêu cầu bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho số tiền vay, khi nào trả đủ tiền thì sẽ hủy hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung: Chuyển nhượng thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m², tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre trong đó có 600m² đất ở và 2126.3m² đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng.

Cùng ngày 01/4/2019, hai bên lập hợp đồng thỏa thuận với nội dung: Bà được tiếp tục ở lại căn nhà, sử dụng các tài sản trên đất và hưởng huê lợi nhưng hàng tháng bà phải thanh toán cho ông T số tiền 12.000.000 đồng. Thời gian 03 tháng từ ngày 01/4/2019 đến ngày 01/7/2019, ông T cam kết không sang tên quyền sử dụng đất cho người khác. Trong thời gian này bà có nhu cầu nhận chuyển quyền lại thì ông T đồng ý chuyển nhượng lại. Nếu quá thời hạn 03 tháng thì ông T được quyền chấm dứt việc chuyển quyền lại và sang tên cho người khác.

Quá trình thực hiện hợp đồng và thỏa thuận: Bà vẫn đóng lãi hàng tháng, mỗi tháng 12.000.000 đồng từ tháng 01/2019 đến tháng 12/2019 là 144.000.000 đồng. Do

hoàn cảnh của bà khó khăn nên có thương lượng đóng lãi từ 4.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng, từ ngày 18/01/2020 đến ngày 22/11/2020 tổng số tiền là 46.500.000 đồng. Đến tháng 12/2020 thì bà ngưng trả lãi. Tổng số tiền lãi mà bà đã đóng là 190.500.000 đồng. Trước đó, vào tháng 11/2020, bà và ông T có trao đổi qua điện thoại, bà có đề nghị trả cho ông T 300.000.000 đồng tiền vốn vay và trả lãi theo mức của ngân hàng nhưng ông T không chịu, ông T đề nghị trả số tiền từ 500.000.000 đồng đến 600.000.000 đồng, còn trong thời hạn 03 ngày mà không trả thì sẽ phạt 01 ngày 6.000.000 đồng.

Ông T đã đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05735 ngày 12/3/2020 đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m², tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Trước đây bà có thỏa thuận vay tiền của ông T và đảm bảo ở miếng đất khác nhỏ hơn, cũng làm hợp đồng sang nhượng đất cho ông T, sau đó bà đã trả lại tiền vay và 02 bên có làm Văn bản có tựa “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 23/9/2019 (bà nộp bản photocopy cho Tòa án) nhưng bà không nhớ lúc đó ông T có thực hiện sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Miếng đất này sau đó bà đã làm thủ tục sang nhượng cho người khác. Sau khi lấy lại miếng đất này, bà và ông T mới thỏa thuận thực hiện vay số tiền lớn hơn (300.000.000 đồng) và làm thủ tục sang nhượng cho ông T số đất có diện tích lớn hơn (thửa 232) nhưng thực tế bà không có “bán luôn” miếng đất này cho ông T mà chỉ sang tên để đảm bảo khoản tiền mà bà vay của ông T là 300.000.000 đồng.

Đối với số tiền lãi của số tiền vay 300.000.000 đồng, bà có nộp các phiếu yêu cầu dịch vụ, biên nhận chuyển tiền, phiếu chuyển tiền để chứng minh.

Hiện tại trên đất có nhà cấp 4 (liền kề nhà 5 căn), cây trồng (dừa) do bà cùng các con, cháu là Nguyễn Hữu T2, Nguyễn Hữu T4, Nguyễn Hữu T3, Nguyễn Hiếu Nh đang quản lý sinh sống. Do hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng với giá 300.000.000 đồng là không phù hợp với giá đất thực tế. Ông T không quản lý đất mà chỉ nhận lãi của tiền vay là 190.500.000 đồng nên bà yêu cầu như trên.

Kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc đất, định giá tài sản: Đồng ý.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa:*

Yêu cầu của bà N là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ. Đồng thời bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T, lý do:

- “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là hợp đồng bảo đảm cho việc bà N vay của ông T 300.000.000 đồng. Đây là hợp đồng giả tạo, bị vô hiệu theo Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đối với “hợp đồng thỏa thuận” trên thực tế không có việc ông T cho bà N thuê đất mà là thỏa thuận để bà N trả tiền lãi của số tiền vay 300.00.000 đồng (mỗi tháng 12.000.000 đồng tiền lãi).

- Sau khi ký các hợp đồng, bà N đã trả lãi cho ông T từ thời điểm vay. Tuy nhiên mức lãi 12.000.000 đồng/tháng, tương đương 4%/tháng là vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị xem xét lại.

- Đối với thửa đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là thửa 232: Trên thực tế, từ trước đến nay đều do gia đình bà N quản lý, sử dụng. Ông T chỉ ký tên vào hợp đồng chứ hoàn toàn không có xuống xem đất nên không biết đất nằm ở đâu, kể cả tứ cận đất. Ông T không sinh sống tại địa phương nơi có đất mà ở thành phố Hồ Chí Minh nên không có nhu cầu sử dụng đất.

- Về tài sản trên đất: Có 01 phần căn nhà chính và các tài sản khác nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng đất không có ghi. Vì vậy hợp đồng này không thể thực hiện trên thực tế, bất khả thi.

- Về số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, nhưng giá trị thực tế là hơn 01 tỷ đồng là không phù hợp. Thực tế thì bà N cũng chỉ nhận 300.000.000 đồng, số tiền này là tiền vay.

** Theo đơn phản tố của bị đơn ông Trần Thanh T và lời trình bày của ông Nguyễn Phương N1 là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa:*

Ông Trần Thanh T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 821401, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 4857 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 18/7/2018), buộc bà Nguyễn Thị N bàn giao thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích 2726.3m², tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Thanh T.

Lý do yêu cầu: Vào ngày 01/4/2019, tại Văn phòng công chứng Đồng Khởi, địa chỉ số 89A1 Đại lộ Đồng Khởi, phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre, bà Nguyễn Thị N (là bên chuyển nhượng) và ông Trần Thanh T (là bên nhận chuyển nhượng) đã thực hiện công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO821401, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS4857 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 18/7/2018 cho bà Nguyễn Thị N. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ông T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/3/2020, thửa đất 232, tờ bản đồ số 12, diện tích 2726.3m². Quá trình lập và ký hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện và được sự chấp thuận từ hai bên nên ông T yêu cầu như trên.

Đối với chứng cứ mà bà N cung cấp gồm: các phiếu yêu cầu dịch vụ, biên nhận chuyển tiền, phiếu chuyển tiền do bà Nguyễn Thị N nộp, tại tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ý kiến: Thừa nhận các phiếu yêu cầu dịch vụ, biên nhận chuyển tiền, phiếu chuyển tiền được chuyển cho người có tên là Trần Quang T5 là do ông T nhờ ông T5 nhận thay cho ông T; đối với các phiếu, biên nhận còn lại có tên người nhận là ông Trần Thanh T thì người nhận là ông T; về số tiền mà gia đình bà N chuyển cho ông T và ông T5 là tiền bà N trả tiền hợp đồng thuê nhà và đất của ông T (nhà, đất tại thửa 232), giá thuê thỏa thuận là 12.000.000 đồng/tháng, chứ hoàn toàn không có việc ông T cho bà N vay 300.000.000 đồng rồi bà N trả tiền lãi mỗi tháng 12.000.000 đồng như bà N nêu. Đối với việc trả tiền thuê hàng tháng, bà N cũng

không trả đủ tiền thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê. Đối với số tiền thuê mà bà N chưa thực hiện, ông T không yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện, ông T chỉ yêu cầu bà N tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đất để giao đất lại cho ông T.

Về Văn bản có tựa Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 23/9/2019 mà bà N nộp: Theo ông, đối với văn bản này ông không biết ông T có ký với bà N không. Nếu như có ký thì hiện nay theo bà N trình bày đã hủy rồi, không liên quan gì đến nội dung vụ việc này.

Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận thì ông T cũng không đồng ý nhận lại 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, cũng không đề nghị xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc đất, định giá tài sản: Đồng ý.

- Kết quả xem xét, thẩm định, đo đạc đất, định giá tài sản như sau:

Phần đất các bên đang tranh chấp là thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m², tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05735 ngày 12/3/2020 cho ông Trần Thanh T. Diện tích đo đạc thực tế là 231a: 2710.2m², 159a: 20.4m².

Giá đất theo định giá: 400.000 đồng/m², bao gồm cây trồng trên đất, không phân biệt vị trí đất.

Về cây trồng: Dừa loại 1: 51 cây, đơn giá 1.650.000 đồng/cây; Dừa loại 2: 01 cây, đơn giá 1.100.000 đồng/cây; Dừa loại 3: 09 cây, đơn giá 550.000 đồng/cây; Dừa mới trồng: 34 cây, đơn giá 66.000 đồng/cây; Bưởi da xanh loại 4: 01 cây, đơn giá 484.000 đồng/cây; Mít loại 1: 01 cây, đơn giá 715.000 đồng/cây; Mít loại 4: 02 cây, đơn giá 220.000 đồng/cây; Khế loại 1: 01 cây, đơn giá 220.000 đồng/cây; Tre loại 2: 01 bụi, đơn giá 286.000 đồng/bụi; Cau có trái: 02 cây, đơn giá 55.000 đồng/cây; Cau chưa trái: 01 cây, đơn giá 33.000 đồng/cây.

Nhà và vật kiến trúc:

+ Nhà chính: Một phần căn nhà có kết cấu nhà 01 tầng, móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che và tường ngăn phòng xây gạch dày 10cm, hoàn thiện quét vôi, không trần, nền gạch ceramic, mái tole kẽm. Tỷ lệ chất lượng còn lại: 55%. Diện tích 2.6m x 11.2m = 29.12m², đơn giá 2.681.000 đồng/m², thành tiền 42.938.893 đồng.

+ Nhà sau 1: Cột trụ gỗ tạp, nền xi măng, mái tole kẽm. Tỷ lệ chất lượng còn lại 50%. Diện tích 35.8m², đơn giá 725.000 đồng/m², thành tiền 12.977.500 đồng.

+ Nhà sau 2: Cột trụ bê tông cốt thép, nền xi măng, mái tole kẽm. Tỷ lệ chất lượng còn lại 50%. Diện tích 05m x 5.2m = 26m², đơn giá 725.000 đồng/m², thành tiền 9.425.000 đồng.

+ Mái che 1: Trụ cột bê tông cốt thép, nền đất, mái tole kẽm. Tỷ lệ chất lượng còn lại 45%, diện tích 4.7m x 4.8m = 22.6m², đơn giá 205.000 đồng/m², thành tiền 2.084.850 đồng.

+ Mái che 2: Cột trụ gỗ tạp, nền xi măng, mái tole kẽm. Tỷ lệ chất lượng còn lại 45%, diện tích $03m \times 2.2m = 6.6m^2$, đơn giá 314.000 đồng/ m^2 , thành tiền 932.580 đồng.

+ Nhà vệ sinh: Cột gạch, tường xây tô, nền xi măng, mái tole kẽm. Tỷ lệ chất lượng còn lại: 50%, diện tích $1.8m \times 1.8m = 3.24m^2$, đơn giá 1.908.000 đồng/ m^2 , thành tiền 3.090.960 đồng.

+ Công nước tròn: 04 cống, gồm 04 cống cao 1.0m, đường kính 1.0m. Tổng thể tích $3.2m^3$. Tỷ lệ chất lượng còn lại 50%, đơn giá 640.000.000 đồng/ m^3 , thành tiền 1.024.000 đồng.

+ Hồ nuôi cá: Tường xây tô, đáy hồ láng xi măng, đường kính 3.2m, cao 1.0m, thể tích $08m^3$. Tỷ lệ chất lượng còn lại 50%, đơn giá 761.000 đồng/ m^3 , thành tiền 3.044.000 đồng.

+ Hàng rào: Trụ bê tông cốt thép, tường xây lửng cao 0.6m, phía trên lắp lưới B40, xây cao 1.8m, diện tích $16.4m \times 1.8m = 29.5m^2$. Tỷ lệ chất lượng còn lại 45%, đơn giá 374.000 đồng/ m^2 , thành tiền 4.964.850 đồng.

+ Hàng rào: Trụ bê tông cốt thép + trụ gỗ, kéo lưới B40, diện tích $37m \times 1.4m = 51.8m^2$. Tỷ lệ chất lượng còn lại 45%, đơn giá 97.000 đồng/ m^2 , thành tiền 2.261.076 đồng.

* *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam phát biểu cho rằng:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng về thẩm quyền thụ lý vụ án; ra thông báo thụ lý vụ án và gửi cho Viện kiểm sát đúng quy định; quá trình thu thập chứng cứ đúng quy định; kiểm tra chứng cứ và hòa giải đúng quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định; nội dung quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký cũng như những người tham gia tố tụng nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình được Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Nghe vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam trình bày quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đủ căn cứ xác định vụ án có quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Trong đó: Xác định nguyên đơn bà Nguyễn Thị N; bị đơn là ông Trần Thanh T (Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Phương N1); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hữu T2,

anh Nguyễn Hữu T4, anh Nguyễn Hữu T3, chị Nguyễn Hiếu Nh (đều do bà Nguyễn Thị N là người đại diện theo ủy quyền). Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam theo quy định tại các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án:

2.1. *Xác định phần đất liên quan đến nội dung tranh chấp:* Là thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m², tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05735, ngày 12/3/2020 cho ông Trần Thanh T.

2.2. *Xác định các hợp đồng dân sự đã xác lập:*

Qua lời trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xác định có các giao dịch dân sự đã xác lập như sau:

(1) “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 01/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Trần Thanh T.

(2) “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 01/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị N đối với ông Trần Thanh T.

2.3. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn là bà N cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nhằm mục đích “bán đứt đoạn” thửa đất nêu trên mà chỉ nhằm mục đích “thế chấp” quyền sử dụng đất để bà vay của ông T số tiền 300.000.000 đồng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng (cho rằng giả tạo), bà đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã vay từ ông T cùng tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Đồng thời kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T.

2.3. Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn là ông T không thừa nhận lời trình bày của bà N, cho rằng có nhận chuyển nhượng đúng quy định phần đất này với giá là 300.000.000 đồng, đã giao tiền cho bà N, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận đất nên yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất cho ông T. Cho rằng “Hợp đồng thỏa thuận” là thỏa thuận cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất và căn nhà ở trên đất sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (với giá cho thuê là 12.000.000 đồng/tháng), không phải thỏa thuận hợp đồng vay tiền như bà N trình bày. Nay yêu cầu bà N tiếp tục giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng, không yêu cầu xử lý hợp đồng thuê và không yêu cầu bà N trả số tiền thuê chưa thực hiện.

Qua xem xét 02 hợp đồng nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.4. Đối với “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 01/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị N với ông Trần Thanh T.

* *Về hình thức của hợp đồng:* Hợp đồng được xác lập vào ngày 01/4/2019 và được Công chứng viên tại Văn phòng công chứng Đồng Khởi (số 89A1 Đại lộ Đồng Khởi, phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre) chứng nhận. Trong đó thể hiện bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Thanh T (được phía bà N và ông T thừa nhận có ký tên).

* *Về nội dung của Hợp đồng:* Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 821401, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04857 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 18/7/2018, cụ thể là thửa đất 232, tờ bản đồ số 12, diện tích 2726,3m², hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn 600m², đất trồng cây lâu năm 2126,3m², giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng.

2.5. Đối với “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 01/4/2019 giữa bà Nguyễn Thị N đối với ông Trần Thanh T.

* *Về hình thức của hợp đồng:* Hợp đồng được xác lập vào ngày 01/4/2019 (Bà N nộp bản photocopy). Hợp đồng có tất cả 02 trang, được đánh máy, tuy nhiên không thực hiện công chứng hay chứng thực. Cả phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là của bà Nguyễn Thị N và ông Trần Thanh T.

* *Về nội dung của Hợp đồng:* Hợp đồng thể hiện, bên A là bà N và bên B là ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên ký hợp đồng thỏa thuận với các điều khoản: Bên B đồng ý cho bên A được tiếp tục ở lại căn nhà, sử dụng tài sản gắn liền với đất và hưởng hoa lợi trên đất nhưng hàng tháng bên A phải thanh toán cho bên B số tiền 12.000.000 đồng/tháng... Trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 01/4/2019 đến ngày 01/7/2019 bên B cam kết không sang tên quyền sử dụng đất cho người khác. Trong thời hạn này nếu bên A có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại thì bên B đồng ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cùng căn nhà cho bên A với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng... Trường hợp bên A không thanh toán tiền thuê hàng tháng nêu trên quá 03 tháng cho bên B được quyền chấm dứt chuyển quyền lại quyền sử dụng đất cùng căn nhà cho bên A. Đồng thời bên B được sang tên quyền sử dụng đất cùng căn nhà sang cho người khác theo quy định của pháp luật.

2.6. Thấy rằng, cả 02 hợp đồng đều được ký vào cùng 01 thời điểm là ngày 01/4/2019 và được các bên thừa nhận. Tuy nhiên, xét về bản chất của 02 hợp đồng và ý chí của các bên khi tham gia giao dịch có tự nguyện theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 hay không, thấy rằng: Về bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thỏa thuận và ý chí của các bên thấy có nhiều điểm không phù hợp:

- Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, trong khi giá trị của tài sản là nhà và đất qua định giá là 1.174.983.709 đồng, cao gấp gần 04 lần giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Phía ông T cũng thừa nhận chỉ đưa cho bà N số tiền 300.000.000 đồng, ngoài ra các bên hoàn toàn không có thỏa thuận cũng như giao dịch về số tiền khác. Trong khi bà N đang cần tiền nhưng chỉ nhận từ ông T số tiền 300.000.000 đồng để thực hiện “chuyển nhượng” nguyên thửa đất là không phù hợp với ý chí chủ quan của bà N cũng như giá trị thực tế của tài sản.

- Phía ông T cho rằng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cùng nhà ở, vật kiến trúc gắn liền với đất nhưng trong hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng về quyền sử dụng đất, không có tài sản gắn liền với đất. Điều đó chứng minh hợp đồng chuyển nhượng này không thể thực hiện trên thực tế do có nhiều tài sản không được định đoạt trong hợp đồng.

- Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Trên đất chỉ có 01 phần căn nhà chính, phần còn lại của căn nhà (phần lớn) nằm trên thửa đất khác liền kề. Đồng thời, phần đất và tài sản trên đất, ngoài bà N thì còn có những người khác là con - cháu của bà N cùng canh tác, quản lý nhưng không được làm rõ ý chí của họ trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều đó chứng minh trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T là người nhận chuyển nhượng hoàn toàn không biết được tài sản có trên đất là những tài sản gì, có hiện trạng như thế nào, của ai và ai là người đang quản lý. Đồng thời chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ hoàn chỉnh về mặt hình thức nhưng chưa hoàn thành về mặt nội dung.

- Về "Hợp đồng thỏa thuận", phía ông T cho là hợp đồng thuê tài sản (nhà, đất). Tuy nhiên, như đã phân tích, ông T không thực hiện việc nhận chuyển nhượng toàn bộ căn nhà trên đất thì không có đủ điều kiện để thực hiện cho bà N thuê lại nhà và đất. Trên thực tế, ông T cũng chưa từng thực hiện quản lý đất và tài sản trên đất. Mặc khác, khi ký hợp đồng thỏa thuận này thì phía ông T cũng chưa có đủ điều kiện được pháp luật công nhận là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà do các bên chưa thực hiện sang tên quyền sử dụng và ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc thỏa thuận cho thuê nhà, đất là hoàn toàn không thể thực hiện được, không có hiệu lực pháp luật.

- "Hợp đồng thỏa thuận" ghi nhận việc ông T cho bà N chuộc lại đất trong thời hạn 03 tháng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng là "mua tạm" với giá 300.000.000 đồng, có thỏa thuận cho bà N thời gian chuộc lại đất. Điều đó chứng minh ý chí của bà N khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là "mua đứt, bán đoạn" mà sẽ thực hiện chuộc lại đất và trả lại cho ông T 300.000.000 đồng. Đối với ông T cũng thể hiện ý chí không phải là nhận chuyển nhượng luôn mà có điều kiện kèm theo là cho bà N chuộc lại đất và lấy lại tiền trong thời gian thỏa thuận.

- Về điều kiện kèm theo ghi trong "Hợp đồng thỏa thuận" là có thời hạn không chuộc, không trả tiền hàng tháng thì đương nhiên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực. Tuy nhiên, thỏa thuận này lại nêu ông T có quyền sang tên cho người khác (không phải thỏa thuận đương nhiên ông T được làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất). Điều đó chứng minh việc ông T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N và thỏa thuận cho bà N trả tiền hàng tháng là để đảm bảo cho giao dịch dân sự khác và thỏa thuận đảm bảo bằng cách giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm. Xét việc thỏa thuận bảo đảm này cũng không đúng quy định của pháp luật, không có hiệu lực pháp luật.

- Đối với việc bà N có nộp các phiếu yêu cầu dịch vụ, biên nhận chuyển tiền, phiếu chuyển tiền, tổng số tiền qua kiểm tra là 136.500.000 đồng (trong đó có 01 số phiếu chuyển cho một người tên Trần Quang T5 được phía ông T thừa nhận), bắt đầu chuyển tiền vào tháng 01/5/2019 và kết thúc vào ngày 22/11/2020. Điều đó chứng minh sau khi ký các hợp đồng bà N đã thực hiện nhiều lần chuyển tiền cho ông T, kể cả sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đây không phải là tiền thuê nhà, đất mà bà N phải trả cho ông T mà chính là số tiền lãi của số tiền gốc 300.000.000 đồng mà ông T đã giao cho bà N.

- Ngoài 02 hợp đồng nêu trên thì các bên không có thỏa thuận giao dịch dân sự nào khác liên quan điều đó chứng minh số tiền 300.000.000 đồng mà ông T đưa cho bà N là tiền vay tài sản và mỗi tháng bà N phải trả lãi 12.000.000 đồng.

2.7. Từ những nhận định trên cho thấy, khi ký kết, xác lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thỏa thuận: Ý chí của bà N muốn thực hiện giao dịch vay tài sản là 300.000.000 đồng và đảm bảo cho hợp đồng vay bằng việc thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhằm mục đích bảo đảm cho số tiền vay). Bà N đồng ý trả tiền lãi cho ông T mỗi tháng 12.000.000 đồng nhưng thể hiện bằng hợp đồng thỏa thuận thuê nhà, đất. Về phía ông T, thể hiện ý chí đưa cho bà N 300.000.000 đồng và mỗi tháng nhận lãi 12.000.000 đồng, không thể hiện ý chí muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Dù căn cứ xác định, có việc ông Trần Thanh T cho bà Nguyễn Thị N vay số tiền 300.000.000 đồng được che giấu qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đối với giao dịch tiền vay là giao dịch bị che giấu có hiệu lực theo quy định tại Điều 471 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Riêng đối với "Hợp đồng thỏa thuận" không có nội dung cho thuê tài sản mà là thỏa thuận tiền lãi mà bà N phải thanh toán cho ông T mỗi tháng là 12.000.000 đồng nên việc thỏa thuận thuê tài sản cũng không có hiệu lực pháp luật.

2.8. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được chấp nhận. Về yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là không có căn cứ do giao dịch này đã bị vô hiệu do giả tạo, không có căn cứ chấp nhận.

2.9. Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Đất hiện nay do bà N đang quản lý nên không buộc trách nhiệm hoàn trả của ông T. Riêng đối với số tiền 300.000.000 đồng mà bà N đã nhận từ ông T, buộc bà N phải trả lại.

Về số tiền lãi thỏa thuận 12.000.000 đồng/tháng của số tiền vay gốc 300.000.000 đồng, tức tương đương 4%/tháng, 48%/năm. Lãi suất này là vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 (mức lãi suất quy định không vượt quá 20%/năm, trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực) nên cần xem xét tính lại. Cụ thể: Trong trường hợp này lãi suất được tính là 20%/năm, tương ứng 1.666%/tháng x số tiền gốc vay là 300.000.000 đồng x 43 tháng 06 ngày (từ 01/5/2019 đến ngày xét xử 07/12/2022) = 215.913.600 đồng.

Số tiền lãi đã đóng: 136.500.000 đồng được trừ vào số tiền lãi nêu trên, buộc bà N phải trả thêm lãi cho ông T là 79.413.600 đồng. Tổng cộng 379.413.600 đồng (tính đến ngày 07/12/2022).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05735 ngày 12/3/2020 cấp cho ông Trần Thanh T đối với

thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m², tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích cho đại diện bị đơn liên quan đến việc đề nghị xử lý giao dịch dân sự vô hiệu (theo yêu cầu của nguyên đơn) nhưng phía bị đơn không yêu cầu gì khác, không xem xét.

Không còn yêu cầu nào khác, không xem xét.

Về lệ phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đã nộp: 7.994.000 đồng. Buộc ông Trần Thanh T hoàn trả.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

[3]. Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Nam phù hợp nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, 124, 131, 212, 463, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVWQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cụ thể tuyên:

[1]. Tuyên bố: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực ngày 01/4/2019 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Thanh T (đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m²), tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre là vô hiệu do giả tạo.

[2]. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất" có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05735 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 12/3/2020 cho ông Trần Thanh T (đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m², tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre).

[3]. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh T về việc buộc bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được chứng thực ngày 01/4/2019 để giao thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích 2726.3m², tọa lạc ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Thanh T.

[4]. Bà Nguyễn Thị N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 12, diện tích thửa là 2726.3m², tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre theo đúng quy định của pháp luật.

[5]. Buộc bà Nguyễn Thị N hoàn trả cho ông Trần Thanh T số tiền vay:

- Tiền gốc còn thiếu là: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

- Tiền lãi còn thiếu là: 79.413.600 đồng (Bảy mươi chín triệu bốn trăm mười ba ngàn sáu trăm đồng).

Tổng cộng: 379.413.600 đồng (Ba trăm bảy mươi chín triệu bốn trăm mười ba ngàn sáu trăm đồng).

(Phần đất nêu trên được thể hiện trong Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất và Trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam thực hiện đo vẽ kèm theo – là một phần của bản án, không tách rời bản án).

Các đương sự không còn yêu cầu nào khác, không xem xét.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Trần Thanh T phải nộp: 300.000 đồng. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008035, ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc bà Nguyễn Thị N nộp: 18.976.600 đồng. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị N được miễn do là người cao tuổi, có yêu cầu được miễn án phí.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005747, ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre cho Nguyễn Thị N.

[7]. Về chi phí tố tụng:

Về lệ phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đã nộp: 7.994.000 đồng (Bảy triệu chín trăm chín mươi bốn ngàn đồng). Buộc ông Trần Thanh T hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N.

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) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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.

Kể từ ngày 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 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Mỏ Cày Nam;
- THA huyện Mỏ Cày Nam;
- Đường sự;
- Lưu (HS, VP)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Đỗ Thúy Hằng