

Bản án số: 161/2022/DS-ST

Ngày: 09-9-2022

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng CNQSD đất và
Chỉnh lý biến động các giấy chứng nhận”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Linh Duy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Lin;

2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng;

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Thanh Tú - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:***
Ông Nguyễn Mạnh Khang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 562/2020/TLST-DS ngày 09/10/2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và Hủy phần cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 256/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Minh C, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

2. *Bị đơn có phản tố:* Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp M1, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: D11-10 C/c, khu 36, Đường Tân T, phường S, Quận TP, TP. H.
(Theo văn bản ủy quyền số 10.160 ngày 04/8/2022 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T : Luật sư Từ Tiến Đ – Văn phòng luật sư Đạt Đ đoàn luật sư, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Trần Văn L, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh L .

3.2. Ông Trần Văn Tân, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Ấp 4, xã B, huyện B, tỉnh L.

3.3. Bà Trần Thị K, sinh năm: 1962.

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh L .

3.4. Bà Trần Thị KH, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Ấp 1 B, xã H, huyện Đ, tỉnh L.

3.5. Bà Trần Thị H1 , sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

3.6. Bà Trần Thị H2, sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

3.7. Ông Trần Văn P , sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

3.8. Văn phòng công chứng Trần Hữu T. Người đại diện Trần Hữu T -
Trưởng văn phòng. Trụ sở: ấp C, xã ĐLH, huyện Đ, tỉnh L.

3.9. Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn L . Người đại diện Nguyễn Văn L
- Trưởng văn phòng. Trụ sở: Số 79, ấp 1, xã Đ H Đ, huyện Đ, tỉnh L.

3.10. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An.

(Ông C, ông H, ông P, bà K, bà Kh, bà H1, có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/8/2020, đơn kiện bổ sung ngày 20/3/2022 và tại phiên tòa nguyên đơn Trần Văn Minh C trình bày:

Vào năm 2019, ông Trần Văn Minh C có vay tiền của ông Nguyễn Tấn T 03 đợt với tổng số tiền là 1.100.000.000đồng, lãi suất 06% một tháng. Khi T đưa đủ cho ông C 1.100.000.000đ thì ông T yêu cầu ông C phải ký hợp đồng chuyển nhượng và thế chấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822879, CS 822877 cấp ngày 19/8/2019 thuộc các thửa đất số 69, 119 cho ông T .

Ngày 15/4/2020, ông C không có khả năng thanh toán lãi cho ông T nên có vay thêm 500.000.000đồng, tổng số tiền ông C vay của ông T là 1.600.000.000đồng. Đến ngày 01 tháng 6 năm 2020 ông T đã làm thủ tục sang tên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông C đã thế chấp cho T . Sau đó, ông C và gia đình có liên hệ với ông T nhiều lần và đề nghị trả lại cho ông T số tiền

1.600.000.000đ nhưng T không đồng ý mà yêu cầu ông C phải trả đủ số tiền gốc và lãi là 4.000.000.000đồng (bốn tỷ đồng) thì sẽ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông C xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông C với T là hợp đồng giả cách, ký để làm tin đảm bảo cho việc vay tiền nên ông C khởi kiện với các yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 119 diện tích 1.186m² giữa ông Trần Văn Minh C với ông Nguyễn Tấn T theo hợp đồng số 47 ngày 15/11/2019 do Văn Phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực;

- Hủy phân cấp nhật biến động đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tấn T vào ngày 01/6/2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822879 ngày 19/8/2019 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn Minh C đối với thửa 119, diện tích 1.186m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 69, diện tích 944m² giữa ông Trần Văn Minh C với ông Nguyễn Tấn T chứng thực số 5676 ngày 28/10/2019 do Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực;

- Hủy phân cấp nhật biến động đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tấn T vào ngày 01/6/2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822877 ngày 19/8/2019 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn Minh C đối với thửa 69, diện tích 944m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M.

- Ông Trần Văn Minh C được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 119 diện tích 1.186m²; tại thửa 69 diện tích 944m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M.

- Ông Trần Văn Minh C sẽ hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn T số tiền đã vay từ các hợp đồng là 1.600.000.000đồng và tính lãi suất nợ quá hạn Ngân hàng qui định (1,6%) từ ngày 15/11/2019 đến ngày xét xử (ngày 09/9/2022).

[2]. Bị đơn ông Nguyễn Tấn T (có phần tố vào ngày 11/01/2021) và tại phiên tòa do ông Nguyễn Văn H đại diện trình bày:

Ông T xác nhận năm 2019, có cho ông C vay số tiền là 1.100.000.000đồng như ông C trình bày. Sau đó, ông C nói với ông T vì cần tiền trả nợ nên yêu cầu đưa thêm tiền và thỏa thuận chuyển nhượng luôn hai thửa đất là thửa 69 và thửa 119 cho ông T với giá là 3.500.000.000đồng. Từ đó, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 47 ngày 15/11/2019 do Văn Phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực và Hợp đồng chuyển nhượng số 5676 ngày 28/10/2019 do Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực, các giao dịch chuyển nhượng này là trên cơ sở tự nguyện và có thật, không còn là cho vay tiền hay cho mượn tiền như ông C trình bày. Từ hợp đồng chuyển nhượng trên, ông T đã thanh toán cho ông C đủ số tiền 3.500.000.000đồng và đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822877 ngày 19/8/2019 đối với thửa 69, diện tích 944m²; đứng tên giấy chứng nhận số CS 822879 ngày 19/8/2019 đối với thửa 119, diện tích 1.186m² (đo thực tế 1369,5m²), TĐĐ số 14, ấp R, xã M.

Nay ông Nguyễn Tấn T yêu cầu phản tố như sau:

+ Buộc ông Trần Văn Minh C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5676 ngày 28/10/2019 với ông Nguyễn Tấn T do Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực. Buộc ông Trần Văn Minh C phải giao quyền sử dụng đất thửa 69, diện tích 944m² (đo thực tế 916m²), TĐĐ số 14, ấp R, xã M đã chỉnh lý sang tên vào ngày 01/6/2020 từ ông Trần Văn Minh C cho ông Nguyễn Tấn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822877 ngày 19/8/2019.

+ Buộc ông Trần Văn Minh C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 47 ngày 15/11/2019 với ông Nguyễn Tấn T do Văn Phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực. Buộc ông Trần Văn Minh C phải giao quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa 119, diện tích 1.186m² (đo thực tế 1369,5m²), TĐĐ số 14, ấp R, xã M đã chỉnh lý sang tên từ ông Trần Văn Minh C cho ông Nguyễn Tấn T vào ngày 01/6/2020 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 822879 ngày 19/8/2019.

+ Ông Nguyễn Tấn T sẽ hoàn trả tiền giá trị 04 căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa 119 cho ông Trần Văn Minh C theo giá trị của Tòa án định giá.

[3]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Các ông Trần Văn L , Trần Văn Tân, Trần Văn P và các bà Trần Thị Kha, Trần Thị Khá, Trần Thị H1 , Trần Thị H2 trình bày:

Ông L là cha ruột ông C, còn các ông, bà còn lại là cô, chú ruột của ông C. Quyền sử dụng đất tại thửa 119 diện tích 1.186m²; tại thửa 69 diện tích 944m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M mà ông Trần Văn Minh C tranh chấp với ông Nguyễn Tấn T vẫn còn là tài sản chung của các thành viên trong gia đình là cô, chú của ông C . Cụ thể: Cha, mẹ các ông, bà là ông Trần Văn L sinh năm 1933, chết năm 1975 và bà Thái Thị Đ, sinh năm 1935, chết năm 2021. Bà Đinh có 07 người con là: ông Trần Văn L , Trần Thị H1 , Trần Thị H2, Trần Thị K, Trần Thị KH, Trần Văn T, Trần Văn P . Lúc bà Đ còn sống, bà có chia đất cho các con mỗi người được nhận diện tích 388m² tại một phần các thửa 69 và 119. Vì các thửa đất trên là đất lúa và chưa cập nhật đường, diện tích 388m² của từng người không đủ điều kiện tách thửa nên năm 2019 là Trần Văn Minh C hứa với các cô, chú trong gia đình để ông C xin đại diện đứng tên để làm thủ tục nhập thửa, cập nhật đường và lên thổ cư, sau đó sẽ tách ra cho từng người. Tuy nhiên, sau khi ông C đứng tên và đem cầm cố cho ông T. Hiện nay, trên đất tranh chấp có 03 ngôi mộ, có căn nhà thờ trên đất của bà Đ do ông P đang quản lý và ông P xin phép đầu tư kinh doanh Nhà trọ Cam Anh và khu phòng trọ đang cho nhiều người thuê.

Nay các ông, bà là cha, cô, chú của ông C không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông T, đồng thời đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C .

3.2. Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn L do ông Nguyễn Văn L đại diện trình bày tại văn bản số 05/CV-VPCC ngày 18/6/2021 cùng các tài liệu có liên quan: Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn L có chứng thực hợp đồng công chứng số 5676 ngày 28/10/2019 giữa ông Trần Văn Minh C với ông Nguyễn Tấn T tại thửa 69, diện tích 944m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M, giá chuyển nhượng ghi là 150.000.000đồng. Hồ sơ chứng thực thể hiện việc ký chuyển nhượng là đúng ý chí của các bên và đầy đủ thủ tục, nay xin vắng mặt.

3.3. Văn phòng công chứng Trần Hữu T do ông Trần Hữu T đại diện trình bày tại văn bản số 27/CV-VPCC ngày 11/6/2021 cùng các tài liệu có liên quan: Văn phòng công chứng Trần Hữu T có chứng thực hợp đồng uỷ quyền công chứng số 47 ngày 15/11/2019 giữa ông Trần Văn Minh C với ông Nguyễn Tấn T tại thửa 119, diện tích 1.186m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M, giá chuyển nhượng ghi là 1.100.000.000đồng. Hồ sơ chứng thực thể hiện việc ký chuyển nhượng là đúng ý chí của các bên và đầy đủ thủ tục, xin vắng mặt.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An có trình bày tại văn bản cung cấp ý kiến số 6278/STNMT-VPĐKKĐĐ ngày 14/10/2021. Xác định việc cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 69 và 119 cho Trần Văn Minh C và cho ông Nguyễn Tấn T là căn cứ các hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 47 ngày 15/11/2019, hợp đồng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực số 5676 ngày 28/10/2019. Xét hồ sơ hợp lệ nên vào ngày 01/6/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đã chỉnh lý sang tên thửa 69 và 119 từ ông Trần Văn Minh C cho ông Nguyễn Tấn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 822879 ngày 19/8/2019; số CS 822877 ngày 19/8/2019. Do bận công việc nên Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An uỷ quyền cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Văn Minh C giữ nguyên yêu cầu trong đơn khởi kiện, không cung cấp thêm chứng cứ.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn T giữ nguyên yêu cầu phản tố, không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập, không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Luật sư Thái Hoàng D bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phát biểu tranh luận:

Căn cứ các biên bản hòa giải, đối chất tại tòa thì ông T thừa nhận có cho ông C vay tiền, đây là tình tiết không cần phải chứng minh. Việc ông T nói có thỏa thuận lại thành chuyển nhượng và đưa thêm số tiền là 3.500.000.000đồng nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh.

Xem xét giao dịch chuyển nhượng tại hai hợp đồng giữa ông Trần Văn Minh C số 47 ngày 15/11/2019 (thửa 119, diện tích 1.186m²); số 5676 ngày 28/10/2019

(chuyển nhượng thửa 69, diện tích 944m²) thì thể hiện: quyền sử dụng đất tại thửa 69, diện tích 944m² có 03 ngôi mộ ông, bà của ông C, thửa 119, diện tích 1.186m² có tài sản trên đất là 10 căn nhà cấp 4 và công trình phụ và hai dãy phòng trọ (08 phòng) trên đất là tài sản của ông Trần Văn P (chú ông C quản lý) nhưng hợp đồng thể hiện “không có tài sản gắn liền với đất” là vi phạm về nội dung của hợp đồng; thực tế từ năm 2019 đến nay, ông T chưa nhận nhà, đất. Tại phiên tòa, các bên thừa nhận xuất phát từ giao dịch vay tiền nên ký hình thức chuyển nhượng để làm tin; người đại diện cho ông T cho rằng giữa ông T và ông C có thỏa thuận lại từ vay sang chuyển nhượng nhưng không có căn cứ gì chứng minh nên có cơ sở xác định đây là hợp đồng giả cách, giao dịch bị vô hiệu theo các Điều 122, Điều 124 BLDS năm 2015, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng này;

Đồng thời, bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5676 ngày 28/10/2019 do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực; tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 47 ngày 15/11/2019 do Văn Phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực là không có căn cứ, đề nghị HĐXX không chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng:

Ông T chỉ chứng minh được giao cho ông C là 1.250.000.000đồng (ghi trên hai hợp đồng). Tuy nhiên, do ông C thừa nhận tổng số tiền nhận từ T hai lần là 1.100.000.000đồng, khoảng sau 03 tháng có mượn thêm T 500.000.000đồng. Nay ông C xác nhận đã vay và nhận 03 lần của ông T là 1.600.000.000đồng nên tự nguyện trả tiền vay đã nhận từ ông T là 1.600.000.000đồng là phù hợp và có lợi cho ông T nên đề nghị xem xét giải quyết buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận theo qui định tại khoản 2 Điều 131 BLDS năm 2015.

Đồng thời, ông C đồng ý trả lãi theo mức lãi nợ quá hạn Ngân hàng qui định (1.6%/tháng) từ 15/11/2019 đến ngày xét xử (ngày 09/9/2022, làm tròn 34 tháng), tiền lãi là 870.400.000đồng (1.600.000.000đồng x 1.6%/tháng x 34 tháng); Tổng cộng, ông C đồng ý trả cho ông T là 2.470.400.000đồng, tiền gốc và mức lãi suất này là phù hợp qui định Điều 468 BLDS năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Luật sư Từ Tiến Đ phát biểu tranh luận:

Căn cứ các hợp đồng chuyển nhượng số 47 ngày 15/11/2019 được Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực; hợp đồng số 5676 ngày 28/10/2019 được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực thì xác định việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đã chỉnh lý sang tên thửa 69 và 119 từ ông Trần Văn Minh C cho ông Nguyễn Tấn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 822879 ngày 19/8/2019; số CS 822877 ngày 19/8/2019 là đúng pháp luật, việc chuyển quyền sử dụng đất trên đã có hiệu lực theo qui định tại Điều 503 BLDS năm 2015.

Về số tiền ông Nguyễn Tấn T giao cho ông Trần Văn Minh C: Số tiền ghi trên hợp đồng không phản ánh đúng giá trị chuyển nhượng, thực tế ông T đã giao cho ông C số tiền 3.500.000.000đồng, do tin tưởng nhau nên không có giấy giao nhận tiền. Trên đất có tài sản nhưng không ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là do giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 822879 ngày 19/8/2019, số CS 822877 ngày 19/8/2019 cấp cho ông C thể hiện không có tài sản gắn liền với đất nên không thể ghi nhận vào hợp đồng.

Do đó, ông Nguyễn Tấn T nhận chuyển nhượng các thửa 69 và 119 là hợp pháp, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn T .

Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án theo qui định tại Điều 262 BLTTDS năm 2015:

Về thủ tục: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa đúng và đầy đủ người vào tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và điều tra vụ án được tiến hành khách quan, đúng pháp luật. Tham gia trực tiếp tại phiên tòa xét thấy các bên đương sự và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn xác định rõ yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập; các bên xác định không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Về nội dung vụ án: Qua các chứng cứ đã thu thập, ý kiến của những người làm chứng và diễn biến tại phiên tòa thì có căn cứ xác định:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: qua các chứng cứ tài liệu đã thu thập, lời trình bày của các bên đương sự thì có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng số 47 ngày 15/11/2019; hợp đồng chuyển nhượng số 5676 ngày 28/10/2019 là hợp đồng giả cách nên bị vô hiệu theo các Điều 122, Điều 124 BLDS năm 2015;

Theo đó, việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa chỉnh lý sang tên thửa 69 và 119 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 822879 ngày 19/8/2019; số CS 822877 ngày 19/8/2019 từ ông Trần Văn Minh C cho ông Nguyễn Tấn T là thủ tục hành chính trên cơ sở căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng nên việc chuyển quyền sử dụng đất này là không đúng pháp luật. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời, bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5676 ngày 28/10/2019; tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 47 ngày 15/11/2019 là không có căn cứ, đề nghị HĐXX không chấp nhận.

Để giải quyết dứt điểm vụ án này đề nghị Hội đồng xét xử phải giải quyết hậu quả hợp đồng và ghi nhận việc ông C tự nguyện trả số tiền vay là 1.600.000.000đồng cho ông T và trả tiền lãi suất theo mức lãi quá hạn Ngân hàng qui định từ ngày 19/8/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Tổng cộng, ông C

đồng ý trả cho ông T là 2.470.400.000đồng, xét việc tự nguyện trả tiền gốc và mức lãi suất này là phù hợp Điều 468 BLDS năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/8/2020, đơn kiện bổ sung ngày 20/3/2022 và tại phiên tòa nguyên đơn Trần Văn Minh C cho rằng: Vào năm 2019, ông Trần Văn Minh C có vay tiền của ông Nguyễn Tấn T với tổng số tiền là 1.100.000.000đồng, lãi suất 06% một tháng, bên cho vay yêu cầu ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822879, CS 822877 cấp ngày 19/08/2019 thuộc các thửa đất số 69,119 cho ông T. Từ đó, ông Trần Văn Minh C cùng với ông Nguyễn Tấn T ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5676 ngày 28/10/2019, số 47 ngày 15/11/2019. Ngày 01/6/2020, thửa đất 69 và 119 đã được chỉnh lý sang tên từ ông Trần Văn Minh C cho ông Nguyễn Tấn T là không đúng ý chí của ông C nên khởi kiện. Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là còn trong thời hiệu khởi kiện và xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và hủy phần cập nhật biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, việc thụ lý là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, Điều 35 BLTTDS năm 2015.

[1.2]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Xét những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn L, Văn phòng công chứng Trần Hữu T, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An, ông Trần Văn L, Trần Văn T và bà Trần Thị K vắng mặt nhưng có cung cấp ý kiến trình bày và có đề nghị vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo qui định khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đánh giá chứng cứ do các bên cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập đối với quyền sử dụng đất tại các thửa 69,119, TĐĐ số 14, ấp R, xã M :

+ Căn cứ biên bản Thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2021 và kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích đo địa chính số 350-2022 ngày 30/8/2022 thì thửa 69,119, TĐĐ số 14, ấp R, xã M có hiện trạng và diện tích thực tế như sau:

+ Trên thửa 119, diện tích 1.186m² (đo thực tế 1.369,5m²) do ông Trần Văn P đang quản lý, sử dụng, có vật kiến trúc trên đất là 01 căn nhà cấp 4 và công trình phụ, hai dãy phòng trọ (08 phòng).

+ Trên thửa 69, diện tích 944m^2 (đo thực tế 916m^2), do gia đình của ông Trần Văn Minh C quản lý có 03 ngôi mộ ông bà của ông C.

+ Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5676 ngày 28/10/2019, số 47 ngày 15/11/2019 giữa ông C với ông T. Nội dung hợp đồng thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng “không có tài sản gắn liền với đất” nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được, thực tế bên mua cũng chưa nhận nhà, đất.

[2.2]. Đánh giá của Hội đồng xét xử về yêu cầu của các bên đương sự:

[2.2.1]. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xem xét Hợp đồng chuyển nhượng số 47 ngày 15/11/2019 của Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực; hợp đồng chuyển nhượng số 5676 ngày 28/10/2019 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực. Các bên đều thừa nhận hai giao dịch này xuất phát từ hợp đồng vay.

Căn cứ kết quả thẩm định thể hiện: quyền sử dụng đất tại thửa 69, diện tích 944m^2 có 03 ngôi mộ, thửa 119, diện tích 1.186m^2 có tài sản trên đất là 10 căn nhà cấp 4 và công trình phụ, hai dãy phòng trọ (08 phòng) trên đất của ông Trần Văn P nhưng hợp đồng thể hiện “không có tài sản gắn liền với đất” là vi phạm về nội dung của hợp đồng; thực tế từ năm 2019 đến nay, ông T chưa nhận nhà, đất.

Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định: Từ giao dịch cho vay tiền nhưng ký hình thức chuyển nhượng để làm tin, đến ngày 01/6/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đã chỉnh lý sang tên thửa 69 và thửa 119 từ ông Trần Văn Minh C cho ông Nguyễn Tấn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 822879 ngày 19/8/2019; số CS 822877 ngày 19/8/2019 là đúng về trình tự thủ tục hành chính nhưng không đúng chủ sở hữu, nên giao dịch này bị vô hiệu theo các Điều 122, Điều 124 BLDS năm 2015;

[2.2.2]. Xét ông Trần Văn Minh C khởi kiện yêu cầu xem xét:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 119 diện tích 1.186m^2 , theo hợp đồng số 47 ngày 15/11/2019 giữa ông Trần Văn Minh C với ông Nguyễn Tấn T do Văn Phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực;

- Hủy phần cập nhật biến động đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tấn T vào ngày 01/6/2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822879 ngày 19/8/2019 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn Minh C đối với thửa 119, diện tích 1.186m^2 , TĐĐ số 14, ấp R, xã M, huyện, tỉnh L.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 69, diện tích 944m^2 chứng thực số 5676 ngày 28/10/2019 giữa ông Trần Văn Minh C với ông Nguyễn Tấn T do Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực;

- Hủy phần cập nhật biến động đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tấn T vào ngày 01/6/2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822877 ngày

19/8/2019 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn Minh C đối với thửa 69, diện tích 944m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

- Ông Trần Văn Minh C được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 119 diện tích 1.186m²; tại thửa 69 diện tích 944m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh L.

Hội đồng xét xử xét các yêu cầu nêu trên của ông Trần Văn Minh C là có căn cứ chấp nhận theo qui định tại các Điều 8, Điều 11, Điều 163, Điều 166 BLDS năm 2015; Khoản 3 Điều 100; Khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.3]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Tấn T trình bày cho rằng có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất 69, 119 của ông Trần Văn Minh C với giá trị là 3.500.000.000đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) nhưng lời trình bày này không được ông C thừa nhận. Ông T không đưa ra được căn cứ để chứng minh rằng có có giao cho ông C số tiền 3.500.000.000đồng, lý do mua đất nhưng không mua tài sản gắn liền với đất; lý do nhận chuyển nhượng từ năm 2019 nhưng đến nay chưa nhận nhà đất.

Do đó, để giải quyết dứt điểm vụ tranh chấp, khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì cần xem xét giải quyết buộc các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Từ đó, đối với số tiền ông C xác nhận đã vay và nhận 03 lần của T là 1.600.000.000đồng nên tự nguyện trả tiền vay đã nhận từ ông T là 1.600.000.000đồng là có lợi cho ông T và phù hợp Điều 131 BLDS năm 2015.

Đồng thời, ông C đồng ý trả lãi theo mức lãi nợ quá hạn Ngân hàng qui định (1.6%/tháng) từ 15/11/2019 đến ngày xét xử (ngày 09/9/2022), làm tròn thành 34 tháng, tiền lãi là 870.400.000đồng (1.600.000.000đồng x 1.6%/tháng x 34 tháng); Tổng cộng, ông C đồng ý trả cho ông T là 2.470.400.000đồng, xét việc trả tiền gốc và mức lãi suất này là phù hợp qui định Điều 468 BLDS năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn T:

Có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực số 47 ngày 15/11/2019, hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực số 5676 ngày 28/10/2019 là giao dịch giả tạo nhằm hợp thức cho hợp đồng vay nên bị vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa đã chỉnh lý sang tên thửa 69 và 119 từ ông Trần Văn Minh C cho ông Nguyễn Tấn T tại giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS 822879 ngày 19/8/2019; số CS 822877 ngày 19/8/2019 là không đúng pháp luật. Yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn T là không có căn cứ chấp nhận.

Xét quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên, quan điểm của luật sư bảo vệ cho

nguyên đơn là có căn cứ nên ghi nhận.

Xét quan điểm của luật sư bảo vệ cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá:

Bị đơn có phản tố ông Nguyễn Tấn T có nộp tạm ứng số tiền 48.000.000đồng gồm: chi phí nộp lệ phí 02 Mảnh trích đo bản vẽ là 37.000.000đồng, chi phí định giá 8.800.000đồng, thẩm định 2.200.000đồng. Cần buộc ông Nguyễn Tấn T chịu và Tòa án đã chi phí xong.

[4]. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn ông Trần Văn Minh C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 81.408.000đồng (số tiền trả cho ông T 2.470.400.000đồng) sung công quỹ Nhà nước. Khấu trừ cho ông Trần Văn Minh C vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006522, ngày 09/10/2020. Buộc ông Trần Văn Minh C phải nộp bổ sung án phí dân sự sơ thẩm là 81.108.000đồng. Ông Trần Văn Minh C chưa nộp.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tấn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng là 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp sung công quỹ Nhà nước.

Khấu trừ cho ông Nguyễn Tấn T vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.500.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007302, ngày 11/10/2021. Hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp còn thừa là 20.900.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 471 BLTTDS năm 2015;

Áp dụng các Điều 8, Điều 11, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 163, Điều 166 BLDS năm 2015.

Áp dụng Khoản 3 Điều 100; Khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Minh C đối với ông Nguyễn Tấn T về việc hủy các hợp đồng và các yêu cầu sau:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 119 diện tích 1.186m², theo hợp đồng số 47 ngày 15/11/2019 giữa ông Trần Văn Minh C với ông Nguyễn Tấn T do Văn Phòng công chứng Trần Hữu T chứng thực;

- Hủy phân cấp nhật biến động đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tấn T vào ngày 01/6/2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822879 ngày 19/8/2019 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn Minh C đối với thửa 119, diện tích 1.186m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 69, diện tích 944m² chứng thực số 5676 ngày 28/10/2019 giữa ông Trần Văn Minh C với ông Nguyễn Tấn T do Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn L chứng thực;

- Hủy phân cấp nhật biến động đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Tấn T vào ngày 01/6/2020 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 822877 ngày 19/8/2019 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Trần Văn Minh C đối với thửa 69, diện tích 944m², TĐĐ số 14, ấp R, xã M.

Ông Trần Văn Minh C và ông Nguyễn Tấn T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cho ông Trần Văn Minh C đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 119 diện tích 1.186m² (đo thực tế 1369,5m²); tại thửa 69 diện tích 944m² (đo thực tế 916m²), TĐĐ số 14, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh L;

(Vị trí ông Trần Văn Minh C được cấp lại tại thửa 69,119 theo Mảnh trích đo địa chính số 350-2022 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 30/8/2022)

2. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Trần Văn Minh C hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn T số tiền gốc và tiền lãi đã vay từ hợp đồng chuyển nhượng số 5676 ngày 28/10/2019 và hợp đồng chuyển nhượng số 47 ngày 15/11/2019 là 2.470.400.000đồng (Hai tỷ bốn trăm bảy mươi triệu bốn trăm ngàn đồng).

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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn T về việc buộc ông Trần Văn Minh C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5676 ngày 28/10/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 47 ngày 15/11/2019.

4. Về chi phí thẩm định, định giá:

Buộc bị đơn có phản tố Nguyễn Tấn T nộp số tiền chi phí thẩm định, định giá là 48.000.000đồng, ông T đã nộp và Tòa án đã chi phí xong.

5. Về án phí: Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc ông Trần Văn Minh C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 81.408.000đồng sung công quỹ Nhà nước. Khấu trừ cho ông Trần Văn Minh C vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006522, ngày 09/10/2020.

Buộc ông Trần Văn Minh C phải nộp bổ sung án phí dân sự sơ thẩm là 81.108.000đồng. Ông Trần Văn Minh C chưa nộp.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp tuyên hủy hai hợp đồng chuyển nhượng là 600.000đồng sung công quỹ Nhà nước. Khấu trừ cho ông Nguyễn Tấn T vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 21.500.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007302, ngày 11/10/2021.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp còn thừa là 20.900.000đồng.

6. Về quyền kháng cáo: Án sơ thẩm xét xử tuyên án công khai, trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày niêm yết.

“Trường hợp bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án”.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Chí Lin – Nguyễn Thanh Hoàng

Nguyễn Khắc Linh Duy

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS.

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

Nguyễn Khắc Linh Duy

Nơi nhận:

- Các đương sự
- VKSND huyện
- TAND tỉnh Long An
- Lưu HS

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

Nguyễn Khắc Linh Duy