

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH Đ**

Bản án số: 76/2022/DS-ST.

Ngày: 16-9-2022.

V/v trA chấp dân sự về
hợp đồng vay tài sản và hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất.

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

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê V M

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Y

2. Ông Nguyễn V K

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Tuyết N, thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C tham gia phiên toà: Bà Lê V - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16/9/2022, tại Tòa án nhân dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 783/2021/TLST-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2021, về việc “TrA chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2022/QĐXXST-DS, ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ ThA N (T), sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 132/38, đường Võ Trường Toản, khóm B, Phường M, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1970, địa chỉ: Số 103, đường B, Phường B, thành phố C, tỉnh Đ - là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 14/10/2021).

- Bị đơn: 1. Bà Lê Thị Ngọc B, sinh năm 1971;

2. Ông Trần Hoài P, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 608, Trần Hưng Đạo, tổ 37, khóm 4, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đ.

Ông Vũ Tuấn A có mặt; Bà Lê Thị Ngọc B và ông Trần Hoài P vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Đỗ ThA N có ông Vũ Tuấn A đại diện trình bày:

Ông N và vợ chồng bà B, ông P là chỗ hàng xóm quen biết. Ông N có cho bà B và ông P vay 2 khoản tiền để phát triển kinh tế gia đình, thời hạn vay là 12 tháng, với tổng số tiền 1.400.000.000 đồng, cụ thể như sau: ngày 03/7/2020, số

tiền vay 1.350.000.000 đồng; ngày 03/02/2021, số tiền vay 50.000.000 đồng, bà B, ông P có ký vào “Giấy mượn tiền”, bà B, ông P thỏa thuận bằng lời nói sẽ trả lãi cho ông N là 2%/tháng.

Ngày 03/7/2020, tại Văn phòng công chứng Đ, bà B và ông P đã ký chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 199, tờ bản đồ số 40, diện tích 997,7 m² cùng căn nhà cấp 3, nhà và đất tọa lạc tại Phường 1, thành phố C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất do ông P đứng tên. Thực chất là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà để đảm bảo số tiền vay, nên ông N chỉ giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên mà không giao nhận tài sản.

Bà B và ông P đã đóng lãi cho ông N đến tháng 4/2021, sau đó thì không đóng lãi cho ông N nữa, vi phạm thỏa thuận được ghi trong “Giấy mượn tiền”. Ngày 28/5/2021, ông N khởi kiện bà B, ông P ra Tòa án. Tại phiên hòa giải ngày 21/6/2021, bà B đồng ý trả lại cho ông N số tiền 1.400.000.000 đồng, lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tính từ ngày 03/6/2021 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Do ông P hiện đang ở trong vùng dịch Covid-19 tại tỉnh Bình Dương nên bà B xin gia hạn đến ngày 04/8/2021 để ông P đến Tòa án trình bày ý kiến, tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn mà ông P vẫn không về hoặc gửi ý kiến để giải quyết vụ việc. Do không thể thỏa thuận, nên ông N yêu cầu:

Buộc bà Lê Thị Ngọc B, ông Trần Hoài P phải trả cho ông N số tiền vay gốc 1.400.000.000 đồng, số tiền lãi tạm tính là 100.706.500 đồng (lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tạm tính là 04 tháng 10 ngày, kể từ ngày 03/6/2021 đến ngày 13/10/2021), tổng cộng vốn và lãi là 1.500.706.500 đồng và tiếp tục trả tiền lãi cho ông N từ ngày 14/10/2021 đến khi trả hết nợ.

Ông N đồng ý hủy Hợp đồng công chứng ngày 03/7/2020 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa số 199, tờ bản đồ số 40, diện tích 997,7 m² cùng căn nhà cấp 3, nhà và đất tọa lạc tại Phường 1, thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất ngày 28/6/2011 cho ông P.

Ông N đồng ý trả lại cho bà B và ông P giấy chứng nhận nhà, đất tại thửa số 199, tờ bản đồ 40 tại Phường 1, thành phố C, tỉnh Đ sau khi bà B, ông P thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi.

Tại phiên tòa, ông N có ông Tuấn A đại diện trình bày: Ngày 03/6/2021, bà B ký biên nhận nợ chung số tiền 1.400.000.000 đồng, đến nay chưa trả tiền vốn và lãi. Tại phiên hòa giải ngày 21/6/2021, bà B đồng ý trả lại cho ông N số tiền 1.400.000.000 đồng, lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tính từ ngày 03/6/2021 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Nay yêu cầu 1.400.000.000 đồng, lãi suất từ ngày 03/6/2021 đến ngày xét xử, mức lãi 1,66%/tháng, thành tiền 358.670.000 đồng và tính lãi tiếp đến khi trả xong nợ.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và sở hữu nhà để đảm bảo số tiền vay, nên ông N chỉ giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, sổ vào sổ cấp GCN:

CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên mà không giao nhận tài sản, ông N chưa đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên và đồng ý nguyên đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 09/12/2021 bà Lê Thị Ngọc B trình bày:*

Thừa nhận vợ chồng bà B, ông P có vay tiền ngày 03/7/2020, số tiền vay 1.350.000.000 đồng và ngày 03/02/2021, số tiền vay 50.000.000 đồng. Thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đất như nguyên đơn trình bày. Bà B đồng ý trả cho ông N số tiền vay gốc 1.400.000.000 đồng, tiền lãi tạm tính là 100.706.500 đồng (lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tạm tính là 04 tháng 10 ngày, kể từ ngày 03/6/2021 đến ngày 13/10/2021), tổng cộng vốn và lãi là 1.500.706.500 đồng và tiếp tục trả lãi cho đến khi trả hết nợ. Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn và đồng ý nguyên đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ việc Thẩm phán thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Việc giải quyết vụ án:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Lê Thị Ngọc B, ông Trần Hoài P và Đỗ ThA N công chứng tại Văn phòng Công Chứng Đ đối với căn nhà và diện tích đất 997,7 m² tại thửa 199, tờ bản đồ số 40, nhà và đất tọa lạc tại Phường 1, thành phố C, Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cấp cho ông Trần Hoài P ngày 28/6/2011 là vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị Ngọc B và ông Trần Hoài P có trách nhiệm trả cho ông N số tiền vốn 1.400.000.000 đồng và tính lãi suất theo quy định.

Án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn xuất trình biên nhận nợ ngày 03/6/2021 cho Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tra tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Do bà Lê Thị Ngọc B và ông Trần Hoài P vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người vắng mặt.

[2]. Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện của ông Đỗ ThA N trả chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật

tổ tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đ.

[3]. Về nội dung: Xét yêu cầu của ông N yêu cầu bà Lê Thị Ngọc B và ông Trần Hoài P trả số tiền 1.400.000.000 đồng, tiền lãi 358.670.000 đồng và hủy hợp đồng công chứng ngày 03/7/2020 về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa số 199, tờ bản đồ số 40, diện tích 997,7m² cùng căn nhà cấp 3, nhà và đất tọa lạc tại Phường 1, thành phố C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên.

Ngày 03/7/2020, ông N cho bà B và ông P vay số tiền 1.350.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, thỏa thuận đóng lãi nhưng không thể hiện mức lãi suất cụ thể, thế chấp căn nhà cấp 3 và diện tích đất 997,7 m² tại thửa 199, tờ bản đồ số 40, nhà và đất tọa lạc tại Phường 1, thành phố C, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên. Để đảm bảo số nợ vay hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất được công chứng tại Văn phòng Công Chứng Đ số 4094, ngày 03/7/2020, hai bên thỏa thuận hết thời hạn 12 tháng không trả tiền vốn và hoặc không trả toàn tiền lãi đầy đủ sẽ giao nhà và đất cho ông N. Ngày 03/02/2021, bà B và ông P vay tiếp số tiền 50.000.000 đồng, bà B và ông P ký tên nhận nợ, hai bên không thỏa thuận lãi suất, không thỏa thuận thời hạn trả nợ. Ngày 03/6/2021, bà B ký biên nhận nợ chung của hai khoản tiền vay là 1.400.000.000 đồng.

Xét thấy, bà B và ông P có vay của ông N (ngày 03/7/2020, vay số tiền vay 1.350.000.000 đồng và ngày 03/02/2021, vay số tiền 50.000.000 đồng), tổng cộng số tiền 1.400.000.000 đồng theo biên nhận nợ chung ngày 03/6/2021 và biên bản hòa giải ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C bà B thừa nhận nợ ông N số tiền vốn 1.400.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông N. Nay ông N yêu cầu bà B và ông P liên đới trả nợ vốn 1.400.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Về lãi suất: Nguyên đơn yêu cầu tính lãi của số tiền 1.400.000.000 đồng từ ngày 03/6/2021 đến ngày xét xử (ngày 16/9/2022) là 15 tháng 13 ngày, mức lãi 1,66%/tháng là 358.670.000 đồng và tính lãi tiếp cho đến khi trả xong nợ. Tại biên bản hòa giải ngày 09/12/2021, bà B đồng ý trả lãi suất cho ông N, mức lãi suất 1,66%/tháng, tính từ ngày 03/6/2021 đến khi trả xong nợ. Do đó, buộc bà B và ông P trả lãi suất cho ông N tiền lãi 358.670.000 đồng và tính lãi tiếp 1,66%/tháng cho đến khi trả xong nợ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên giữa bà Lê Thị Ngọc B, ông Trần Hoài P và Đỗ ThA N công chứng tại Văn phòng Công Chứng Đ số 4094, ngày 03/7/2020. Bà B và ông P chưa giao nhà, đất cho ông N, ông N chưa thực hiện

thủ tục đăng ký đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và ông N đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất – bản chính. Nay ông N đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất công chứng tại Văn phòng Công Chứng Đ số 4094, ngày 03/7/2020 và biên bản hòa giải ngày 09/12/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C bà B đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất công chứng tại Văn phòng Công Chứng Đ số 4094, ngày 03/7/2020. Do các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác nên tuyên bố hợp đồng nêu trên là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 124, Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015.

Đối với ông Trần Hoài P: Do ông Trần Hoài P bỏ địa phương, ông N đã thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật, đến nay ông P không có mặt tại tòa án để giải quyết vụ án, ông P không phản đối yêu cầu của nguyên đơn, thể hiện ông P từ bỏ quyền và lợi ích của mình.

Ông N đồng ý sau khi bà B và ông P trả xong nợ, ông N trả cho ông P, bà B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên – bản chính.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên,

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đỗ ThA N.

Buộc bà Lê Thị Ngọc B và ông Trần Hoài P liên đới trả cho ông N số tiền vốn 1.400.000.000 đồng, tiền lãi 358.670.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi 1.758.670.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Lê Thị Ngọc B, ông Trần Hoài P và Đỗ ThA N công chứng tại Văn phòng Công Chứng Đ số 4094, ngày 03/7/2020 (*đối với căn nhà và diện tích đất 997,7 m² tại thửa 199, tờ bản đồ số 40, nhà và đất tọa lạc tại Phường 1, thành phố C, Đ*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên là giao dịch dân sự vô hiệu.

Ông Đỗ ThA N đồng ý sau khi bà B và ông P trả xong nợ, ông N trả cho ông P, bà B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, sổ vào sổ cấp GCN: CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Ngọc B và ông Trần Hoài P phải chịu án phí theo quy định.

Đỗ ThA N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Về chi phí tố tụng (*thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng*) số tiền 2.800.000 đồng ông Đỗ ThA N chịu (nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, khoản 1 Điều 147, Điều 180 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2]. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Đỗ ThA N.

Buộc bà Lê Thị Ngọc B và ông Trần Hoài P liên đới trả cho ông Đỗ ThA N số tiền vốn 1.400.000.000 đồng, tiền lãi 358.670.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi 1.758.670.000 đồng (một tỷ bảy trăm năm mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày 17/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền chưa thA toán, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa bà Lê Thị Ngọc B, ông Trần Hoài P và Đỗ ThA N công chứng tại Văn phòng Công Chứng Đ số 4094, ngày 03/7/2020 (*đối với căn nhà và diện tích đất 997,7 m² tại thửa 199, tờ bản đồ số 40, nhà và đất tọa lạc tại Phường 1, thành phố C, Đ*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, số vào sổ cấp GCN: CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên là giao dịch dân sự vô hiệu.

Ông Đỗ ThA N đồng ý sau khi bà B và ông P trả xong nợ, ông N trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số phát hành BC 670920, số vào sổ cấp GCN: CH00719, ngày 28/6/2011 do ông Trần Hoài P đứng tên – bản chính.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Ngọc B và ông Trần Hoài P phải chịu án phí số tiền 64.760.000 đồng (sáu mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Đỗ ThA N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.511.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng lệ phí, án phí tòa án số 0004763, ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đ.

Về chi phí tố tụng (*thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng*) số tiền 2.800.000 đồng ông Đỗ ThA N chịu (nộp xong).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.