

Bản án số: 140/2022/DS-ST
Ngày 23 - 8 - 2022
V/v “Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng đất ; HĐ ủy quyền QSD
đất; Hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

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: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Xuân Đào
- Bà Trương Thị Kim Tiến

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 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 250/2022/TL-ST ngày 13 tháng 4 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất & Hợp đồng vay tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số **225/2022/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 8 năm 2022, giữa:**

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B là bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2022) (có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Trần Hoài N, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp H, xã Đ1, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có yêu cầu độc lập (có mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (có mặt);

3.3. Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/5/2022 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/8/2022 bà Nguyễn Thị Kim Ph đại diện cho ông Nguyễn Văn B trình bày như sau:

Theo đơn kiện ngày 08/4/2022, ông Nguyễn Văn B trình bày có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có diện tích 634,9m² loại đất LUA của ông Trần Hoài N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 12383, quyền số 12/2021 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày 11/12/2021. Giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng, ông B đã giao đủ tiền cho ông Trần Hoài N. Đến ngày 30/3/2022, ông Nguyễn Văn B đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Thông báo chính lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa. Khi ông B đến nhận đất thì phía ông Nguyễn Hoài N chủ cũ không giao đất và có hành vi thách thức. Ngày 06/5/2022, ông Nguyễn Văn B khởi kiện bổ sung yêu cầu Nguyễn Hoài N cùng các anh chị em của ông Nguyễn Hoài N tên Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn B và Nguyễn Văn D liên đới giao nhà đất diện tích 634,9m² thuộc thửa 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn B. Ngày 18/8/2022, ông Nguyễn Văn B có đơn thay đổi toàn bộ yêu cầu khởi kiện với nội dung: Vào ngày 11/12/2021, ông Nguyễn Văn B có cho ông Trần Hoài N vay số tiền 1.600.000.000 đồng lãi suất 3,5%/tháng. Ông Trần Hoài N có thể chấp cho ông Nguyễn Văn B quyền sử dụng đất do ông Trần Hoài N đứng tên tại thửa 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hai bên có ra công chứng ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 12383 quyền số 12/2021 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực. Khi vay tiền ông Trần Hoài N hứa trong vòng 03 tháng trả lại nhưng ông Trần Hoài N không thực hiện đóng lãi cũng như trả vốn nên ông Nguyễn Văn B đã sang tên quyền sử dụng đất nói trên cho ông N đứng tên. Khi ông Nguyễn Văn B đến lấy nhà đất thì có ông Nguyễn Hoài N là chủ cũ thửa đất này cản trở. Do đó ông Nguyễn Văn B có khởi kiện đến Tòa án buộc ông Trần Hoài N liên đới với ông Nguyễn Hoài N giao đất cho ông B. Tuy nhiên ông Nguyễn Hoài N có đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 12383 quyền số 12/2021 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực giữa ông Nguyễn Văn B và ông Trần Hoài N. Nay ông Nguyễn Văn B thay đổi yêu cầu là không lấy đất mà buộc ông Trần Hoài N trả cho ông Nguyễn Văn B số tiền vốn gốc là 1.600.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo mức lãi

20%/năm theo quy định Bộ luật dân sự 2015 tính từ ngày 11/12/2021 khi xét xử sơ thẩm. Tổng cộng ông B tạm tính yêu cầu ông Nguyễn Hoài N trả số tiền là 1.850.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra ông B không có yêu cầu gì khác. Ngoài ra bà Nguyễn Thị Kim Ph với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất yêu cầu này của ông Nguyễn Văn B.

Bị đơn ông Trần Hoài N trình bày: Ông xác nhận 11/12/2021, ông Nguyễn Văn B có cho ông vay số tiền 1.600.000.000 đồng, lãi suất 3,5%/tháng, ông có thể chấp cho ông Nguyễn Văn B quyền sử dụng đất tại thửa 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hai bên có ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 12383 quyền số 12/2021 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực. Trong quá trình vay, ông có trả 01 tháng tiền lãi cho ông Nguyễn Văn B nhưng phía ông B không làm biên nhận. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông B nêu trên, ông thống nhất giao trách nhiệm trả nợ cho ông Nguyễn Hoài N và ông Trần Tuấn C phải chịu trách nhiệm trả tiền vốn và lãi cho ông B theo mức lãi 20%/năm. Bởi vì chính ông cũng nhận thế chấp quyền sử dụng đất này do ông C thế chấp cho ông với số tiền 1.600.000.000 đồng lãi cùng mức lãi 3,5%/tháng nhưng ông cũng chưa nhận tiền lãi từ ông C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Tuấn C trình bày: Ông có quen biết với ông Trần Hoài N và ông Nguyễn Hoài N1 là đúng, ông có cho ông Nguyễn Hoài N1 mượn tiền nhiều lần. Cụ thể: Ngày 02/7/2020 mượn 300.000.000 đồng; ngày 23/8/2020 mượn 100.000.000 đồng; ngày 05/9/2020 mượn 200.000.000 đồng; ngày 22/01/2020 mượn 200.000.000 đồng; ngày 09/3/2021 mượn 600.000.000 đồng các lần này đều có làm giấy có chữ ký của ông Nguyễn Hoài N1 rõ ràng. Lần thứ 6 vào khoảng cuối tháng 3/2021 không nhớ ngày ông N có mượn tiếp là 200.000.000 đồng, N nói chiều xuống nhà ông làm giấy luôn vì N bận có việc đi gấp. Tổng cộng Nguyễn Hoài N1 lấy của ông là 1.600.000.000 đồng. Sau đó N bỏ trốn khỏi địa Phương không trả. Quá trình mượn tiền N có thể chấp cho ông 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nguyễn Hoài N1 đứng tên, hai bên có ra Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh ký hợp đồng ủy quyền số 5438, quyền số 07 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 02/7/2020. Quá trình mượn tiền ông Nguyễn Hoài N1 có hứa trả lãi cho ông là 3%/tháng nhưng Nguyễn Hoài N1 không thực hiện. Ông N có cam kết với ông nếu ông N không trả được tiền cho ông thì ông có quyền bán đất của ông N để thu hồi vốn. Đến ngày 04/11/2021, ông mới chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoài N1 đứng tên cho ông Trần Hoài N để ông thu hồi vốn với số tiền là 1.600.000.000 đồng. Nay ông Nguyễn Hoài N1 có yêu cầu hủy hợp

đồng ủy quyền nói trên thì ông không đồng ý và đề nghị giữ nguyên hợp đồng. Nếu như Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoài N1 hủy hợp đồng ủy quyền nêu trên thì ông yêu cầu ông Nguyễn Hoài N1 trả ông số tiền vốn gốc là 1.600.000.000 đồng và lãi suất phát sinh khoảng 250.000.000 đồng tính từ ngày 01/4/2021 đến khi xét xử sơ thẩm. Tổng cộng ông yêu cầu ông Nguyễn Hoài N1 trả số tiền khoảng 1.850.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên ông đề nghị ông chuyển giao nghĩa vụ của ông cho ông Nguyễn Hoài N1 có trách nhiệm trả nợ gốc và lãi cho ông B để chuộc lại đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Hoài N1 trình bày: Ông xác nhận có nhận của ông Trần Tuấn C là 1.100.000.000 đồng, không phải là 1.600.000.000 đồng. Cụ thể: Ngày 02/7/2020 mượn 300.000.000 đồng; ngày 23/8/2020 mượn 100.000.000 đồng; ngày 05/9/2020 mượn 200.000.000 đồng; ngày 22/01/2020 mượn 200.000.000 đồng; ngày 09/3/2021 mượn 300.000.000 đồng, còn ông C ghi thêm 300.000.000 đồng (chiều) là ông không có nhận tự ông C ghi thêm không có chữ ký của ông. Như các lần trước nếu lấy thêm bao nhiêu tiền thì ông đều ký tắt ngay chỗ nhận tiền. Còn ông C nói ông có nhận thêm 200.000.000 đồng không có làm giấy là ông không thừa nhận. Quá trình vay ông có trả lãi cho ông C nhiều lần với mức lãi là 3,5%/tháng là 270.000.000 đồng nhưng ông C không thừa nhận vì ông C nhận lãi đều không có làm giấy. Nay ông cũng không yêu cầu ông C khấu trừ số tiền này vào số tiền mà ông đã vay của ông C. Ông đồng ý trả ông C 1.100.000.000 đồng và lãi suất 1,66%/tháng. Ông đồng ý nhận việc chuyển giao nghĩa vụ trả nợ cho ông B thay cho ông Trần Hoài N và ông Trần Tuấn C trên số vốn gốc là 1.100.000.000 đồng và lãi suất phát sinh là 1,66%/tháng, còn số còn lại thì ông C và ông Trần Hoài N tự trả cho ông B ông không có trách nhiệm ngoài số vốn 1.100.000.000 đồng. Nay ông có ý kiến:

1/ Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 5438, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Nguyễn Lê Hiền - Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh lập ngày 02/7/2020 do giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tiền giữa ông (Nguyễn Hoài N1) với ông Trần Tuấn C;

2/ Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tuấn C với ông Trần Hoài N số công chứng 10591, quyền số 11/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh ngày 04/11/2021;

3/ Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với ông Trần Hoài N có số công chứng 1238, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày 11/12/2021;

4/ Hủy thông tin chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 581155 ngày cấp 11/5/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hoài N1 đứng tên thửa số 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An sang tên ông Trần Hoài N đứng tên ngày 25/11/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huyện Đức Hòa chỉnh lý;

5/ Hủy thông tin chỉnh lý biến động từ ông Trần Hoài N sang tên ông Nguyễn Văn B ngày 30/3/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huyện Đức Hòa chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 581155 ngày cấp 11/5/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hoài N1 đứng tên thửa số 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lê Ngọc Minh trình bày như sau: Ngày 02/7/2020, Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh có tiếp nhận yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoài N1 và ông Trần Tuấn C đối với quyền sử dụng đất thửa số 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 581155 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/5/2020. Sau khi xem xét các loại giấy tờ các bên cung cấp hợp lệ, các bên không yêu cầu xác minh, công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh đã giải thích rõ nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên cam kết đã hiểu rõ và đồng ý ký tên vào hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên từ ông Nguyễn Hoài N1 sang ông Trần Tuấn C. Ngày 04/11/ 2021, Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Tuấn C (đại diện cho ông Nguyễn Hoài N1) sang cho ông Trần Hoài N đối với quyền sử dụng đất thửa 134 tờ bản đồ số 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 581155 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/5/2020. Sau khi xem xét đầy đủ các loại giấy tờ theo yêu cầu của Công chứng viên và Công chứng viên đã giải thích rõ ràng nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên đã hiểu rõ và đồng ý ký tên trong hợp đồng. Do đó Công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh đã chứng nhận Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ ông Trần Tuấn C (đại diện cho ông Nguyễn Hoài N1) cho ông Trần Hoài N là đúng quy định. Ngày 11/12/2021, Ngày 04/11/ 2021, Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Hoài N sang cho ông Nguyễn Văn B thửa 134 tờ bản đồ số 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long

An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 581155 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 11/5/2020, cập nhật chỉnh lý biến động ngày 25/11/2021. Sau khi xem xét đầy đủ các loại giấy tờ theo yêu cầu của Công chứng viên và Công chứng viên đã giải thích rõ ràng nội dung hợp đồng cho các bên nghe. Các bên đã hiểu rõ và đồng ý ký tên trong hợp đồng. Do đó Công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh đã chứng nhận Hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên từ ông Trần Hoài N sang cho ông Nguyễn Văn B là đúng quy định.

Ngoài ra Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh xin xét xử vắng mặt.

Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An do ông Đào Thanh Lý, Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa đại diện theo ủy quyền trình bày: Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hoài N1 sang cho ông Trần Hoài N thửa 134 tờ bản đồ số 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt biến động chuyển nhượng trên trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV581155 ngày 25/11/2021. Hồ sơ ông Trần Hoài N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B thửa 134 tờ bản đồ số 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa ký duyệt biến động chuyển nhượng trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV581155 ngày 03/3/2022. Tại thời điểm kiểm tra, xét duyệt hồ sơ căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoài N1 và ông Trần Hoài N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoài N với ông Nguyễn Văn B và các giấy tờ kèm theo. Nhận thấy hồ sơ đầy đủ hợp lệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa tiến hành ký duyệt biến động sang tên ông Trần Hoài N ngày 25/11/2021 và ông Nguyễn Văn B ngày 03/3/2022. Việc ký duyệt trên được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng và đúng theo trình tự của pháp luật đất đai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung:

Về chuyển giao nghĩa vụ trả tiền vốn và lãi: Ghi nhận sự thống nhất thỏa thuận giữa ông Nguyễn Hoài N1, Trần Tuấn C, Trần Hoài N và ông Nguyễn Văn B về việc ông Nguyễn Hoài N1 trực tiếp trả tiền vốn và lãi đã vay của ông Trần

Tuấn C có căn cứ xác định là 1.100.000.000 đồng và lãi suất 20%/năm cho từng thời điểm vay đến khi xét xử sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn B. Ông Trần Tuấn C phải trả vốn và lãi cho ông Nguyễn Văn B từ thời điểm vay đến khi xét xử sơ thẩm tương ứng số tiền gốc và lãi mà ông B nhận từ ông Nguyễn Hoài N1 mà còn thiếu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoài N1 về việc hủy hợp đồng ủy quyền thửa 134 tờ bản đồ số 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cho ông Trần Tuấn C; Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Tuấn C và ông Trần Hoài N và hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Hoài N và ông Nguyễn Văn B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoài N1, ông Trần Tuấn C và ông Nguyễn Văn B nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất & Hợp đồng vay tài sản*” là những tranh chấp quy định tại Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đất tranh chấp thuộc thửa 134 tờ bản đồ số 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Ông Nguyễn Văn B khởi kiện được xác định là nguyên đơn; ông Trần Hoài N được xác định là bị đơn, ông Trần Tuấn C và ông Nguyễn Hoài N1 được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Bà Nguyễn Thị Kim Ph, Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh được xác định là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 không tính thời hiệu.

[1.3] Xét xử vắng mặt: Trong vụ án có Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[1.4] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Về chứng cứ: Tòa án đã thu thập được Hợp đồng ủy quyền số 5438, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Nguyễn Lê Hiền - Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày 02/7/2020 giữa ông Nguyễn Hoài N1 với ông Trần Tuấn C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tuấn C với ông Trần Hoài N số công chứng 10591, quyền số 11/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày

04/11/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoài N với ông Nguyễn Văn B có số công chứng 1238, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày 11/12/2021; Các giấy nợ giữa ông Nguyễn Hoài N1 và ông Trần Tuấn C; Hồ sơ chỉnh lý biến động thửa 134 tờ bản đồ số 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An sang tên ông Trần Hoài N và ông Nguyễn Văn B.

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Các đương sự thống nhất: Hợp đồng ủy quyền số 5438, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Nguyễn Lê Hiền - Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày 02/7/2020 giữa ông Nguyễn Hoài N1 và ông Trần Tuấn C; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tuấn C với ông Trần Hoài N số công chứng 10591, quyền số 11/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày 04/11/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Hoài N1 có số công chứng 1238, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày 11/12/2021 là tất cả các Hợp đồng giả tạo che giấu Hợp đồng vay tài sản. Lãi suất các bên đương sự thống nhất trả cho nhau trong hợp đồng vay là 20%/năm. Đây là tình tiết sự thật của vụ án không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2]. Về số tiền ông Nguyễn Hoài N1 thừa nhận nhận của ông Trần Tuấn C là 1.100.000.000 đồng, còn ông Trần Tuấn C cho rằng giao cho ông Nguyễn Hoài N1 là 1.600.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng qua nghiên cứu đối chiếu các giấy nợ ông Trần Tuấn C xuất trình đối với số tiền 1.100.000.000 đồng mà ông Nguyễn Hoài N1 đã nhận đều có ký tên xác nhận nợ. Đối với số tiền 200.000.000 đồng mà ông C cho rằng cho ông Nguyễn Hoài N1 mượn vào cuối tháng 3/2021 nhưng không có làm giấy nhưng ông Nguyễn Hoài N1 không thừa nhận nên không có căn cứ ông N có nhận số tiền này từ ông C. Đối với số tiền 300.000.000 đồng (ghi chiều) trong giấy nợ ngày 09/3/2021 do ông C lập nhưng ông Nguyễn Hoài N1 không ký tên và không thừa nhận số nợ 300.000.000 đồng

này. Do đó có căn cứ xác định ông Nguyễn Hoài N1 nợ ông Trần Tuấn C là 1.100.000.000 đồng. Về lãi suất ông Nguyễn Hoài N1 tự nguyện trả cho ông Trần Tuấn C là 20%/năm (1.66%/tháng) nên ghi nhận. Như vậy số tiền lãi ông Nguyễn Hoài N1 phải trả ông Trần Tuấn C cụ thể: Số tiền 300.000.000 đồng nhận ngày 02/7/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 23/8/2022: 25 tháng 21 ngày x 1,66%/tháng x 300.000.000 đồng = 127.986.000 đồng; Số tiền 100.000.000 đồng nhận ngày 23/8/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 24 tháng x 100.000.000 đồng x 1,66%/tháng = 39.840.000 đồng; Số tiền 200.000.000 đồng nhận ngày 05/9/2020 đến ngày xét xử 23/8/2022 là 23 tháng 18 ngày x 200.000.000 đồng x 1,66% = 78.352.000 đồng; Số tiền 200.000.000 đồng nhận ngày 22/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 19 tháng 01 ngày x 200.000.000 đồng x 1,66%/tháng = 63.190.667 đồng; Số tiền 300.000.000 đồng nhận ngày 09/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 300.000.000 đồng x 1,66% x 17 tháng 14 ngày = 86.984.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi: 1.100.000.000 đồng + 396.352.667 đồng = 1.496.352.667 đồng.

[2.3]. Về số tiền ông Nguyễn Văn B thực sự giao cho ông Trần Hoài N 1.600.000.000 đồng vào ngày 11/12/2021, ông Trần Hoài N giao lại cho Trần Tuấn C là 1.600.000.000 đồng. Tiền lãi được tính cụ thể như sau: 1.600.000.000 đồng x 1.66%/tháng x 08 tháng 12 ngày = 223.104.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi 1.823.104.000 đồng.

[2.4]. Sự chuyển giao nghĩa vụ của các đương sự cụ thể: Ông Nguyễn Hoài N1 trả vốn và lãi cho ông Nguyễn Văn B 1.496.352.667 đồng đến ngày 23/8/2022. Ông Trần Tuấn C trả cho ông Nguyễn Văn B số còn lại là 326.751.333 đồng đến ngày 23/8/2022. Kể từ ngày 24/8/2022 đến khi thi hành án xong ông Nguyễn Hoài N1 có nghĩa vụ trả lãi cho ông Nguyễn Văn B trên số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng; ông Trần Tuấn C có nghĩa vụ trả lãi cho ông Nguyễn Văn B trên số tiền gốc 500.000.000 đồng kể từ ngày 24/8/2022 đến khi thi hành án xong.

[2.5]. Xét yêu cầu của ông Nguyễn Hoài N1 về việc yêu cầu Hủy thông tin chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 581155 ngày cấp 11/5/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hoài N1 đứng tên thửa số 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An sang tên ông Trần Hoài N đứng tên ngày 25/11/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huyện Đức Hòa chỉnh lý; Hủy thông tin chỉnh lý biến động từ ông Trần Hoài N sang tên ông Nguyễn Văn B ngày 30/3/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huyện Đức Hòa chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 581155 ngày cấp 11/5/2020 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hoài N1 đứng tên thửa số 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hội đồng xét xử thấy rằng: theo quy định hướng dẫn tại công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019

quy định; “...khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị tuyên vô hiệu nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc được xác nhận thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án quyết định để giải quyết điều chỉnh Viên động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả bản án”. Do đó trong vụ án này không cần thiết phải đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở tài nguyên và môi trường và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng mà căn cứ vào kết quả xét xử cơ quan có thẩm quyền phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định cho đương sự được tuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy yêu cầu của ông Nguyễn Hoài N1 là không cần thiết.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá, lập bản vẽ: Tổng chi phí 25.500.000 đồng, các ông bà Nguyễn Văn B, Nguyễn Hoài N1, Trần Tuấn C và Trần Hoài N mỗi người phải chịu $\frac{1}{4}$ số tiền này là 6.375.000 đồng. Các ông Nguyễn Hoài N1, Trần Tuấn C và Trần Hoài N mỗi người phải nộp lại số tiền trên hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B.

[4] Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, ông Nguyễn Hoài N1, Trần Hoài N và ông Trần Tuấn C phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản Điều 100, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 124, Điều 274, Điều 286, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B do bà Nguyễn Thị Kim Ph đại diện về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” với các ông Nguyễn Hoài N1, Trần Tuấn C và Trần Hoài N:

1.1. Ông Nguyễn Hoài N1 phải trả cho ông Nguyễn Văn B 1.496.352.667 đồng (Một tỷ bốn trăm chín mươi sáu triệu ba trăm năm mươi hai ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) tính đến ngày 23/8/2022. Ông Trần Tuấn C trả cho ông

Nguyễn Văn B số còn lại là 326.751.333 đồng (Ba trăm hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi một ngàn ba trăm ba mươi ba đồng) tính đến ngày 23/8/2022. Tổng cộng ông Nguyễn Hoài N1 và ông Trần Tuấn C trả cho ông Nguyễn Văn B là 1.823.104.000 đồng (Một tỷ tám trăm hai mươi ba triệu một trăm lẻ bốn ngàn đồng) (trong đó vốn 1.600.000.000 đồng và lãi là 223.104.000 đồng).

1.2. Kể từ ngày 24/8/2022 đến khi thi hành án xong ông Nguyễn Hoài N1 có nghĩa vụ trả lãi theo thỏa thuận 1,66%/tháng cho ông Nguyễn Văn B trên số tiền gốc là 1.100.000.000 đồng; ông Trần Tuấn C có nghĩa vụ trả lãi theo thỏa thuận 1,66%/tháng cho ông Nguyễn Văn B trên số tiền gốc 500.000.000 đồng kể từ ngày 24/8/2022 đến khi thi hành án xong.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoài N1 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất*” với ông Trần Tuấn C, Nguyễn Văn B và Trần Hoài N, các yêu cầu của ông Nguyễn Hoài N1 được chấp nhận như sau:

2.1. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 5438, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Nguyễn Lê Hiền - Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh lập ngày 02/7/2020 ông Nguyễn Hoài N1 với ông Trần Tuấn C;

2.2. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Tuấn C với ông Trần Hoài N số công chứng 10591, quyền số 11/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày 04/11/2021;

2.3. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hoài N với ông Nguyễn Văn B có số công chứng 1238, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh chứng thực ngày 11/12/2021;

Ông Nguyễn Hoài N1 được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng cấp cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 134 tờ bản đồ 18 xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Diện tích 634,9m². Loại đất LUC. Vị trí đất đính kèm Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa duyệt ngày 27/7/2022.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Tuấn C về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” với ông Nguyễn Hoài N1 với số tiền gốc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Văn B phải chịu 6.375.000 đồng (đã nộp xong và chi phí hết). Các ông Nguyễn Hoài N1, Trần Tuấn C và Trần Hoài N mỗi người phải nộp 6.375.000 đồng hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B.

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành đối với số tiền này.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Tuấn C phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phần không có giá ngạch hủy hợp đồng và 24.000.000 đồng án phí dân sự phần tiền không chấp nhận yêu cầu và 16.337.566 đồng án phí trả tiền ông Nguyễn Văn B. Tổng cộng ông C phải nộp 40.937.566 đồng. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông C đã nộp là 33.750.000 đồng theo biên lai số 0006878 ngày 15/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Như vậy ông C phải nộp tiếp 7.187.566 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước; ông Trần Hoài N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch phần hủy hợp đồng sung vào Ngân sách Nhà nước. Ông Nguyễn Hoài N1 phải nộp 56.890.580 đồng án phí dân sự phần trả tài sản. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng mà ông Nguyễn Hoài N1 đã tạm ứng theo các biên lai số 0006842, 0006843 và 0006844 cùng ngày 13/6/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa. Như vậy ông Nguyễn Hoài N1 còn phải nộp tiếp 55.990.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn B 34.100.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai 0010082 ngày 13/4/2022, 0006567 ngày 17/5/2022 và 0011626 ngày 18/8/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

11. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

12. 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

Nguyễn Thị Mộng Thúy

