

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 119/2022/DS-ST

Ngày 27 - 5 - 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Sĩ Hùng

Ông Lê Ngọc Ân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Hoàng Lo – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 303/2021/TLST- DS ngày 21 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2022/QĐXXST- DS ngày 12 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1974 và Ông Nguyễn Châu Xuân L, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Nhà số , đường Lý Thường K, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

Đại diện ủy quyền của ông L và bà N: Ông Lê Minh C, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số , đường Nguyễn D, khóm , phường , thành phố Cà Mau.

Và Bà Cao Thị N, sinh năm 1991

Địa chỉ: số nhà , Lý Thường K , khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

(Văn bản ủy quyền ngày 02/12/2021).

* *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1974; bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Nhà không số, Đường Hải Thượng Lãn Ô, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (*gần tiệm thuốc Tây Hồng Đào*);

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Văn phòng công chứng Lê Bích T.

Địa chỉ: Số , đường Lý B, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Bích T, Trưởng văn phòng (xin vắng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, ông Lê Minh C, bà Cao Thị N là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Ng và ông L trình bày:*

Vào ngày 20/12/2019 bà Ng và ông L có hỏi vay của ông T, bà T số tiền 390.000.000 đồng, thời hạn vay 09 tháng, lãi thỏa thuận 3%/tháng, khi vay có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ng và ông L. Việc thỏa thuận vay có thể chấp lập bằng văn bản, sau đó ông T, bà T yêu cầu bà N và ông L đến văn phòng công chứng Lê Bích T để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 488,7m², thửa đất 87, tờ bản đồ số 31, thuộc phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Khi ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng phần đất trên thì ông T, bà Th đã giao cho bà N, ông L số tiền 390.000.000 đồng, khi nhận tiền bà Ng, ông L đã đóng lãi tháng đầu tiên 11.700.000 đồng, ngay sau khi nhận tiền. Đến tháng thứ hai do không có tiền ông T yêu cầu đưa cho ông 1.700.000 đồng, còn 10.000.000 đồng nhập vào vốn bằng 400.000.000 đồng. Bà N đã đồng ý và viết giấy tay. Số tiền đã đóng lãi hàng tháng là 12.000.000 đồng. Bà N và ông L đã đóng được 71.000.000 đồng. Đến ngày 20/01/2021 ông T viết biên nhận tiền lãi bà N còn nợ lại 84.000.000 đồng.

Nay bà N, ông L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7634 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 của Văn phòng công chứng Lê Bích Tr giữa bà Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Châu Xuân L với ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Bích T. Hủy giấy chứng nhận phân đăng ký điều chỉnh tại trang 4 vào ngày 19/10/2020.

- Bà Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Châu Xuân L đồng ý trả nợ vay cho ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Bích T số tiền 390.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định theo quy định pháp luật, do lãi suất thỏa thuận cao nên yêu cầu điều chỉnh theo quy định.

** Ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Bích T bị đơn trình bày:*

Ông, bà thừa nhận có cho ông L và bà N vay số tiền 390.000.000 đồng, có thỏa thuận lãi suất và trả lãi hàng tháng, sau đó 02 bên có đến văn phòng công chứng Lê Bích T để chuyển nhượng phần đất cho ông T và bà T, nay yêu cầu của phía nguyên đơn ông T và bà T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy chứng nhận phân điều chỉnh trang 4, tuy nhiên ông, bà yêu cầu ông L và bà N phải trả cho ông, bà tổng số tiền 488.000.000 đồng, trong đó tiền lãi 88.000.000

đồng, vốn 400.000.000 đồng. Tính lãi từ tháng 4/2020 cho đến nay lãi suất 3%/tháng.

Tại phiên tòa bị đơn đồng ý số tiền lãi nguyên đơn đã đóng bằng 71.000.000 đồng và đồng ý đối trừ vào vốn, số tiền còn lại tính lãi theo quy định từ ngày vay cho đến nay.

** Văn phòng công chứng Lê Bích T trình bày:*

Do công việc không đến than gia phiên tòa và xin vắng các buổi hòa giải và xét xử tại Tòa án về phần nội dung yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

** Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển VN – Chi nhánh Cà Mau.*

Đối với ngân hàng quá trình giải quyết vụ án có yêu cầu độc lập, tuy nhiên bị đơn ông T và bà T đã tất toán xong nợ Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận nên vào ngày 12/5/2022 Ngân hàng từ chối và khước từ không tham gia tố tụng.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Ng, ông L, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7634 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 của Văn phòng công chứng Lê Bích T giữa bà Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Châu Xuân L với ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Bích T là vô hiệu. Buộc bà N, ông L trả lại cho bà T, ông T 474.422.000 đồng (*Bốn trăm bảy mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng*).

- Buộc ông T, bà T hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 991242 số vào sổ H 01530 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp cho ông L và bà N.

Chi phí tố tụng nguyên đơn đồng ý chia đôi số tiền, nên bị đơn hoàn lại ½ số tiền cho nguyên đơn.

Án phí nguyên đơn không phải nộp, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt N có yêu cầu độc lập, nhưng chưa dự nộp án phí đến ngày 12/5/2022 Ngân hàng có văn bản từ chối không tham gia tố tụng do phía ông T và bà T đã trả xong nợ, cho nên Tòa án không đưa Ngân hàng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất tọa lạc tại đường Lý Thường Kiệt, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, thửa đất 87,

tờ bản đồ số 31 có diện tích 488,7m² nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 và 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là nhằm đảm bảo cho khoản vay nợ của nguyên đơn với số tiền vay 390.000.000 đồng, khi vay đôi bên có thỏa thuận lãi suất, 3%/tháng.

Đối với nguyên đơn cho rằng đã đóng lãi tháng đầu tiên bằng 11.700.000 đồng, đến tháng thứ 02 do nguyên đơn không có tiền đóng lãi chỉ đưa 1.700.000 đồng. Số tiền 10.000.000 đồng lãi chưa đóng đã nhập vào vốn. Bằng 400.000.000 đồng.

Đối với bị đơn trình bày tại đơn phản tố và quá trình giải quyết bị đơn thừa nhận đã nhận lãi được 02 tháng của tháng 02 và tháng 3 năm 2020. Còn tháng 01/2020 bà N đồng ý nhập lãi vào vốn bằng 400.000.000 đồng vốn ban đầu 390.000.000 đồng. Sau đó bà N ngưng đóng lãi cho đến nay, để làm tin cho hợp đồng vay này thì vào ngày 20/12/2019 đôi bên có làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất tại phường 6, thành phố Cà Mau, do không trả lãi nên bị đơn đến N hàng vay thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N và ông L chuyển nhượng, phần đất đã điều chỉnh sang tên cho ông T và bà T.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7634 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 của Văn phòng công chứng Lê Bích T giữa bà Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Châu Xuân L với ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Bích T và Hủy giấy chứng nhận phần đăng ký điều chỉnh tại trang 4 vào ngày 19/10/2020 thì ông T, bà Th đồng ý.

Nguyên đơn, bị đơn đồng ý với số tiền vốn 390.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, do lãi suất thỏa thuận cao nên nguyên đơn yêu cầu điều chỉnh theo quy định thì ông T, bà T đồng ý.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 20/12/2019 số công chứng 7634 quyền số 01 của Văn phòng công chứng Lê Bích T. Do các bên đương sự thống nhất thừa nhận đây là hợp đồng giả tạo để che đậy hợp đồng vay, các bên đương sự thống nhất hủy hợp đồng này. Theo luật quy định các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu. Cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này bị vô hiệu. Do đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng được công chứng số 7634 quyền số 01 của Văn phòng công chứng Lê Bích T.

[5] Về việc xử lý hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu: Tại thời điểm các bên lập hợp đồng chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng là giá trị phần đất, tuy nhiên các đương sự đều thừa nhận chỉ ghi trong hợp đồng, còn số tiền nguyên đơn thực nhận bằng 390.000.000 đồng, thể hiện giấy thế chấp chủ quyền đất ngày 20/12/2019, thời hạn vay 09 tháng lãi suất 3%/tháng, mỗi tháng đóng 11.700.000 đồng. Còn bị đơn cho rằng nguyên đơn đã nhận số tiền 400.000.000 đồng (nhập lãi 10.000.000 đồng).

Qua xem xét chứng cứ thể hiện tại giấy thế chấp chủ quyền ngày 20/12/2019 phần nội dung nguyên đơn thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn để vay số tiền 390.000.000 đồng, lãi 3% tháng, mỗi tháng đóng lãi 11.700.000 đồng, đến ngày 20/3/2020 ông Nguyễn Châu Xuân L ghi thêm vào giấy thế chấp ở phần cuối trang thể hiện 400.000.000 đồng có ông L ký tên.

Tại đơn phản tố bị đơn xác định nguyên đơn vay là ngày 20/12/2019 đến ngày 20/01/2020 nguyên đơn phải đóng lãi mỗi tháng 11.700.000 đồng, do không đóng lãi nên đã nhập lãi vào số vốn bằng 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ông T và bà T thống nhất đối trừ số tiền đã nhận lãi bằng 71.000.000 đồng như phía đại diện nguyên đơn trình bày và số tiền còn lại đồng ý tính lãi theo quy định thời hạn tính từ ngày 20/12/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Do đó số tiền lãi và vốn các đương sự thống nhất không tranh chấp.

Cho nên, số tiền nguyên đơn nhận của bị đơn là 390.000.000 vốn là có căn cứ, khi giải quyết hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn số tiền gốc 390.000.000 đồng cho bị đơn. Tuy nhiên số tiền này bị đơn đã nhận lãi nên đối trừ số tiền lãi 71.000.000 đồng vào số tiền vốn, số tiền còn lại bằng 319.000.000 đồng. Do các bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng là vượt so với quy định. Thời hạn tính lãi từ 20/12/2019 đến ngày 27/5/2022 bằng 29 tháng 07 ngày điều chỉnh lãi 20%/năm.

Cụ thể số tiền vốn đối trừ vào số tiền lãi đã đóng bằng:

$390.000.000 \text{ đ} - 71.000.000 \text{ đ} = 319.000.000 \text{ đồng} \times 29 \text{ tháng} \times 07 \text{ ngày} \times 20\%/năm = 155.422.000 \text{ đồng}.$

Tổng vốn và lãi bằng $319.000.000 \text{ đồng} + 155.422.000 \text{ đồng} = 474.422.000 \text{ đồng}.$

Từ phân tích trên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với số tiền 474.422.000 đồng, trong đó vốn 319.000.000 đồng, lãi suất 155.422.000 đồng, buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn là phù hợp.

[6] Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đang quản lý nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn; phần đất chuyển nhượng hiện nguyên đơn đang quản lý nên không buộc bị đơn phải trả.

[7] Các đương sự tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[8] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ vào các Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ là 5.757.000 đồng, do nguyên đơn đã dự nộp nên bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý nhận $\frac{1}{2}$ số tiền trên.

[9] Bà N, ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông T, bà T được chấp nhận; ông T, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 157, 158, 202 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326 quy định về án phí lệ phí Tòa án; Điều 122; 124; 131; 132 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hồng N và ông Nguyễn Châu Xuân L.

Tuyên xử:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7634 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2019 của Văn phòng công chứng Lê Bích T giữa bà Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Châu Xuân L với ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Bích T. Phần đất tọa lạc tại đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, thửa đất 87, tờ bản đồ số 31 có diện tích 488,7m².

2/ Chấp nhận yêu cầu của bị đơn:

- Buộc bà Nguyễn Hồng N, ông Nguyễn Châu Xuân L hoàn trả cho Đỗ Văn T, bà Trần Thị Bích Th bằng 474.422.000 đồng (*Bốn trăm bảy mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi hai nghìn đồng*).

- Buộc ông T, bà T hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 991242 số vào sổ H 01530 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp cho ông L và bà N.

- Ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Bích T hoàn lại số tiền do đặc 2.878.000 đồng cho ông L và bà N (*chưa nộp*).

Kể từ ngày đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu đương sự có nghĩa vụ không tự nguyện thi hành xong thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm,

- Ông Đỗ Văn T, bà Trần Thị Bích T phải chịu 300.000 đồng (*chưa nộp*).

- Án phí dân sự sơ thẩm bà N và ông L phải chịu án đối với yêu cầu của bị đơn được chấp nhận là 22.977.000 đồng. Vào ngày 18/6/2021 bà N, ông L đã dự nộp số tiền 300.000 đồng, theo biên lai số 0001171, được đối trừ, bà N, ông L còn phải nộp tiếp 22.677.000 đồng (*chưa nộp*).

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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Nguyễn Thị Thắm