

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 64/2021/DS-ST

Ngày: 10-11-2021

V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự
chuyển nhượng, thế chấp quyền sử
dụng đất và vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Nữ Thu Hân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Thơ
2. Ông Nguyễn Đình Đoàn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 09 và 10 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 752/2020/TLST-DS ngày 28/10/2020 về việc “*tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất và vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2021/QĐXXST-DS ngày 16/6/2021, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử sơ thẩm số 83 ngày 09/8/2021, số 164 ngày 06/9/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 174/2021/QĐST-DS ngày 08/10/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Mai Kim H, sinh năm

Địa chỉ: Số a, tổ b, khóm c, Phường d, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Võ Thị Nh, sinh năm

Địa chỉ: Số aa, đường bb, Phường cc, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/4/2021).

- Bị đơn: Trần Thái H1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số aaa, đường bb, tổ c, khóm d, Phường cc, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Hoàng Tiến Đ, sinh năm

Địa chỉ: Số a, tổ b, khóm c, Phường d, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ hiện nay: Số nhà a, đường b, lầu m Chung cư B, Phường m, Quận s, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần C;

Địa chỉ trụ sở: Số a, phường T, Quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng N, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Bích N, sinh năm, Giám đốc CN Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Mạnh D, sinh năm, Trưởng Bộ phận doanh nghiệp vừa và nhỏ (văn bản ủy quyền số 229/UQ-PVB ngày 27/11/2020).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số a, đường L, Phường h, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Nguyễn Thị Phương N, sinh năm

Địa chỉ: Số aaa, đường bb, tổ c, khóm d, Phường cc, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà Nh, anh H1 có mặt tại phiên tòa; anh D có mặt ngày 02/11, bà H có mặt ngày 09 và 10/11; anh Đ vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Mai Kim H có người đại diện hợp pháp là bà Võ Thị Nh trình bày:

Bà Mai Kim H và Hoàng Tiến Đ là mẹ con, năm 2019 anh Đ nợ nần buộc bà H thế chấp tài sản vay tiền trả nợ. Vì vậy, bà H và anh Đ vay của anh Trần Thái H1 180.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng nhưng không làm biên nhận vay mà làm hợp đồng mua bán đất ngày 05/11/2019, anh H1 yêu cầu bà H thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa 2445. Sau đó, bà H vay ngân hàng và trực tiếp trả cho anh H1 số tiền 120.000.000 đồng, còn nợ anh H1 60.000.000 đồng nên còn nợ lại anh H1 60.000.000 đồng.

Ngày 26/11/2019 khi ra phòng công chứng làm hợp đồng thế chấp tài sản thì anh H1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 351,1m², thửa 2445, tờ bản đồ số 08 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 872992, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 04458 ngày 14/02/2007, tọa lạc Phường 6, thành phố Cao Lãnh do Ủy ban nhân dân thị xã Cao Lãnh (nay là thành phố Cao Lãnh) cấp cho hộ bà Mai

Kim H, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng. Bởi vì, anh H1 nói khi công chứng phải ghi số tiền 100.000.000 đồng chứ ghi 60.000.000 đồng không hợp lý. Khi nào bà H có tiền trả đủ 60.000.000 đồng thì anh H1 ra công chứng xóa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không giao kết thời gian trả nợ.

Nguồn gốc đất do mẹ của bà H để lại và về sau bà H với chồng bà có tạo thêm, có bán đất một lần để trả nợ cho anh Đ. Hiện nay thửa đất số 2445 do bà H đang quản lý, trên đất có nhà ở cấp 4, ngang 7m dài 20m, cùng 03 phòng trọ sinh viên và 04 cây xoài, hồ sơ cấp quyền sử dụng đất lần đầu bà H không nhớ rõ, lúc đó cha của anh Đ vẫn còn sống.

Hiện anh H1 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H đứng tên, đến tháng 12/2019 (không nhớ ngày) bà H đến gặp anh H1 trả trước vốn gốc 10.000.000 đồng và tiền lãi 1.800.000 đồng, còn nợ vốn gốc 50.000.000 đồng, tháng 01/2020 (không nhớ ngày) bà Hải là mẹ anh H1 đến nhà em bà H chơi, bà H gặp bà Hải mời về nhà nhờ bà đưa tiền cho anh H1, bà H trả vốn gốc tiếp cho anh H1 10.000.000 đồng và tiền lãi 1.500.000 đồng, trước mặt bà H thì bà Hải gọi điện cho anh H1 đến nhà bà lấy, anh H1 nhận tiền xong cũng đã cho bà H hay. Do đó, bà H còn nợ vốn gốc là 40.000.000 đồng. Bà H không yêu cầu gì đối với bà Hải.

Bà H mang 40.000.000 đồng trả cho anh H1, nhưng anh H1 nói Đ có vay thêm của anh H1 360.000.000 đồng, anh H1 kêu bà H phải lo 400.000.000 đồng thì anh H1 trả giấy đất lại cho bà H, lúc đó anh H1 và bà H, anh Đ chỉ mới làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứ chưa sang tên. Bà H gặp anh H1 hỏi lại, anh H1 cũng xác nhận phải trả đủ 400.000.000 đồng mới xóa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền 360.000.000 đồng là anh Đ vay, bà H không biết và không chịu trách nhiệm, trước đó bà H đã cảnh báo với anh H1 là chỉ trả số tiền vay lần này là 60.000.000 đồng, bà H đã trả vốn được 20.000.000 đồng, trả tiền lãi được 3.300.000 đồng, còn nợ lại 40.000.000 đồng, nhưng anh H1 cố tình cho anh Đ vay thêm mà không cho bà H biết.

Bà H không chịu trách nhiệm đối với khoản tiền 360.000.000 đồng do anh Đ vay, bà H yêu cầu anh Đ chịu trách nhiệm trả cho anh H1 số tiền anh Đ tự vay là 360.000.000 đồng, bà H chỉ biết anh Đ vay của anh H1 số tiền này do anh Đ kể cho bà H, không có giấy vay mượn, chỉ nói miệng, còn những lần kế tiếp bà H không biết.

Nay bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2445, tờ bản đồ số 08, diện tích 351,1m² (230m² đất ở đô thị, 121,1m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc Phường 6, thành phố Cao Lãnh,

số công chứng 9543, quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/11/2019 giữa hộ bà Mai Kim H, Hoàng Tiến Đ với anh Trần Thái H1 là vô hiệu. Bà H sẽ trả tiếp cho anh H1 số tiền còn nợ là 40.000.000 đồng và lãi tạm tính từ ngày 26/02/2020 đến ngày 26/5/2020 là 4.800.000 đồng, bà H sẽ trả lãi phát sinh theo quy định từ ngày 26/6/2020 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ kiện.

Tại phiên tòa, bà Nh là người đại diện hợp pháp của bà H trình bày:

Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019 là vô hiệu vì đây là hợp đồng giả tạo để đảm bảo nợ vay 60.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng thể hiện là 100.000.000 đồng.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà H đồng ý trả cho anh H1 số tiền vay còn nợ là 40.000.000 đồng và lãi tạm tính từ ngày 26/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, theo mức lãi suất 0,83%/tháng là 7.000.000 đồng, và tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng kể từ khi anh H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong.

Đối với khoản nợ 360.000.000 đồng mà anh Đ vay của anh H1 thì anh Đ tự chịu trách nhiệm, không liên quan đến bà H. Các khoản nợ khác mà anh H1 cho rằng Đ vay của anh H1 thì bà H không biết.

Quyền sử dụng đất tại thửa 2445 là của cha mẹ bà H cho bà H năm 1996, khi đó quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân bà Mai Kim H. Đến năm 2007, bà H cấp đổi thì chuyển đổi từ cá nhân sang hộ, hộ bà H khi đó có cả Hoàng Tiến Đ và bà H không khiếu nại về việc cấp đất cho hộ. Anh Đ không có công sức đóng góp gì cả và không có quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất tại thửa 2445 là của cá nhân bà H, không liên quan chồng và con của bà H.

Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Trần Thái H1 trình bày:

Ngày 20/11/2019 anh Đ có vay của anh H1 số tiền 400.000.000 đồng và ngày 22/11/2019 anh Đ vay tiếp số tiền 120.000.000 đồng (đều có biên nhận) và cùng ngày, bà H có vay của anh H1 số tiền 60.000.000 đồng, nhưng không có làm biên nhận. Sau khi anh Đ và bà H vay tiền xong thì có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh H1 quyền sử dụng đất số AE 872992, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 04458 ngày 14/02/2007, thửa đất số 2445, tờ bản đồ số 08, diện tích 351,1m², tọa lạc Phường 6, thành phố Cao Lãnh, cấp cho hộ bà Mai Kim H và căn nhà trên đất với giá 580.000.000 đồng để trừ nợ, bà H và anh Đ đã nhận tiền xong.

Ngày 26/11/2019 anh H1, bà H và Đ ra ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, do bà H chưa được cấp quyền sở hữu nhà nên hợp đồng chỉ thể hiện quyền sử dụng đất và giá là 100.000.000 đồng nhằm mục đích nộp thuế nhẹ.

Ngày 01/12/2019 anh H1 tiếp tục cho Đ vay số tiền 360.000.000 đồng. Khi anh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Đ đề nghị anh

H1 vay Ngân hàng thương mại cổ phần C (gọi tắt là Ngân hàng) để lấy tiền cho Đ vay lại nhằm trả nợ bên ngoài của Đ do Đ nợ rất nhiều người. Do Đ năn nỉ nhiều lần nên anh H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng của anh Đ và bà H để vay Ngân hàng số tiền 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay và hợp đồng thế chấp cùng số 1407 ngày 15/07/2020. Ngày 10/7/2020 anh H1 nhận giải ngân từ Ngân hàng và cho Đ vay ngay cùng ngày số tiền 1.000.000.000 đồng, có làm biên nhận.

Nay anh H1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019, buộc bà H và anh Đ giao nhà và đất thửa số 2445, tờ bản đồ số 08, diện tích 351,1m², đất tọa lạc tại Phường 6, TP Cao Lãnh cấp cho hộ bà Mai Kim H.

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1407/2020/HĐBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15/07/2020 giữa anh H1, chị N với Ngân hàng.

Yêu cầu Hoàng Tiến Đ trả cho anh Trần Thái H1 số tiền vốn vay 1.360.000.000 đồng và tiền lãi 66.068.000 đồng (360.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 7 tháng = 20.916.000 đồng (từ 01/12/2019 đến 01/7/2020) và 1.000.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 4 tháng = 45.152.000 đồng (từ 10/7/2020 đến 10/11/2020)). Tổng cộng vốn và lãi 1.426.068.000 đồng, yêu cầu tính lãi phát sinh đến khi giải quyết xong vụ kiện theo mức lãi suất 0,83%/tháng.

Tại phiên tòa, anh Trần Thái H1 trình bày:

Thống nhất với yêu cầu của bà H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019 là vô hiệu do giả tạo. Anh H1 đồng ý tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên hộ bà Mai Kim H.

Do đó, hợp đồng vay có hiệu lực pháp luật, bà H và anh Đ phải có trách nhiệm liên đới trả cho anh H1 số tiền vay 580.000.000 đồng của các biên nhận vay ngày 05/11/2019 do bà H và Đ cùng ký tên, số tiền 180.000.000 đồng và biên nhận ngày 20/11/2019 do Đ ký tên, số tiền 400.000.000 đồng. Cả hai khoản vay, hai bên thỏa thuận miệng với mức lãi suất là 3%/tháng và đều là hợp đồng vay không xác định thời hạn, sau một tháng kể từ ngày vay, anh H1 đã yêu cầu bà H và anh Đ trả lãi và gốc nhưng bà H và anh Đ không trả được nợ nên bà H và anh Đ còn phải trả tiền lãi của các khoản vay này.

Cụ thể như sau:

Khoản vay ngày 05/11/2019, số tiền 180.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 05/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 09/11/2021 là 24 tháng, tính theo mức lãi suất 12%/năm, số tiền lãi là 43.200.000 đồng.

Khoản vay ngày 20/11/2019, số tiền 400.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 20/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 09/11/2021 là 23 tháng, tính theo mức lãi suất 12%/năm, số tiền lãi là 92.000.000 đồng.

Tổng cộng tiền lãi của 02 khoản vay trên là 135.200.000 đồng.

Tuy nhiên, vào ngày 10/4/2021 bà H với anh H1 có trao đổi qua điện thoại, bà H có thực hiện ghi âm lại cuộc nói chuyện này thì anh H1 có đồng ý bớt tiền cho bà H, chỉ yêu cầu số tiền gốc là 400.000.000 đồng.

Do đó, tại phiên tòa hôm nay, anh H1 vẫn giữ thiện chí thương lượng, muốn vụ án được kết thúc nhanh chóng nên anh H1 đồng ý chỉ yêu cầu bà H và anh Đ có trách nhiệm liên đới trả số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi là 135.200.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 535.200.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong.

Đối với Hoàng Tiến Đ, Theo biên nhận ngày 10/7/2019 (tên gọi là xác nhận) Đ có vay của anh H1 số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất 12%/năm nên anh H1 yêu cầu Đ có trách nhiệm trả cho anh H1 số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 12%/năm, tính từ ngày 10/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 09/10/2021 là 16 tháng, số tiền lãi là 160.000.000 đồng. Tổng cộng anh Đ có trách nhiệm trả cho anh H1 số tiền 1.160.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong.

Đối với số tiền 360.000.000 đồng mà anh Đ vay của anh H1 theo biên nhận ngày 01/12/2019 thì anh H1 không yêu cầu anh Đ trả, đồng ý cho luôn anh Đ khoản tiền này để thể hiện thiện chí và muốn vụ án được nhanh chóng kết thúc, anh H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1407/2020/HĐBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15/07/2020, do anh H1 đã thanh toán xong cho Ngân hàng và Ngân hàng đã thực hiện việc giải chấp nên anh H1 rút yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Theo văn bản ý kiến ngày 02/12/2020 và 04/11/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần C có người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Mạnh D trình bày:

Ngân hàng đồng ý với yêu cầu của anh H1, yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1407/2020/HĐBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15/07/2020 giữa anh H1, chị N với Ngân hàng.

Ngày 03/11/2021 anh H1 đã thanh toán xong hợp đồng tín dụng và hoàn thành các nghĩa vụ liên quan nên Ngân hàng đã thực hiện việc giải chấp và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H1. Do đó, Ngân hàng không có quyền lợi, nghĩa vụ và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Theo tờ tường trình ngày 29/12/2020, văn bản trình bày ý kiến ngày 20/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Tiến Đ trình bày:

Năm 2019, anh Đ có nợ bên ngoài nên yêu cầu bà H thế chấp quyền sử

dụng đất cho anh H1 để vay số tiền 180.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng nhưng chỉ nói với bà H là 3%/tháng, hai bên không làm hợp đồng vay mà lại làm hợp đồng mua bán. Bà H đã vay ngân hàng để trả cho anh H1 số tiền 120.000.000 đồng, còn nợ lại 60.000.000 đồng. Sau đó, anh Đ dấu bà H để vay thêm anh H1 số tiền 360.000.000 đồng, lãi suất 15% đến 30%. Do số tiền vay và lãi cộng lại quá nhiều, nên anh Đ nhờ anh H1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 2445 để vay Ngân hàng 1.000.000.000 đồng. Anh H1 đã đưa cho anh Đ số tiền 260.000.000 đồng để trả nợ bên ngoài, phần còn lại 740.000.000 đồng để trừ nợ vay và tiền lãi. Anh Đ có trách nhiệm đóng lãi cho Ngân hàng mỗi tháng 10.000.000 đồng và từ ngày vay anh Đ đã đóng lãi được 01 tháng cho anh H1. Tuy nhiên, tại văn bản trình bày ý kiến ngày 20/01/2021, anh Đ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, chỉ thế chấp tài sản để thực hiện nhận tiền và anh Đ không đồng ý trả cho anh H1 số tiền 1.360.000.000 và tiền lãi 45.152.000 đồng do việc vay mượn hoàn toàn không có thật.

Theo đơn xin vắng mặt ngày 07/10/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Phương N trình bày:

Chị N thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của anh Trần Thái H1.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/11/2019 giữa hộ bà Mai Kim H với anh Trần Thái H1 là vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Thái H1, buộc bà H và anh Đ có trách nhiệm liên đới trả cho anh H1 số tiền 535.200.000 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong. Buộc anh Đ có trách nhiệm trả cho anh H1 số tiền 1.160.000.000 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp và số tiền 360.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ theo đơn khởi kiện của bà Mai Kim H, anh Trần Thái H1 và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất và vay tài sản. Bị đơn anh Trần Thái H1 có nơi cư trú tại Phường 4, thành phố Cao Lãnh nên thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh Hoàng Tiến Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do, chị Nguyễn Thị Phương N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Đ, chị N theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết:

[2.1] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 2445, tờ bản đồ số 08, diện tích 351,1m², tọa lạc Phường 6, thành phố Cao Lãnh, số công chứng 9543, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/11/2019 giữa hộ bà Mai Kim H, Hoàng Tiến Đ với anh Trần Thái H1 là vô hiệu do giả tạo. Anh H1 thống nhất với yêu cầu của bà H. Theo tờ tường trình ngày 29/12/2020, văn bản trình bày ý kiến ngày 20/01/2021, anh Đ cũng xác định hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để che dấu hợp đồng vay.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng mua bán ngày 05/11/2019 thể hiện bà H và anh Đ có vay của anh H1 số tiền 180.000.000 đồng nhưng hẹn ngày 07/11/2019 sẽ làm hợp đồng có công chứng. Sau đó ngày 26/11/2021 hai bên đã làm hợp đồng được công chứng, tuy nhiên vẫn chưa hoàn tất thủ tục đăng ký vào sổ địa chính, đến ngày 02/7/2021 Hiện mới được đăng ký vào sổ địa chính và biến động sang tên anh Trần Thái H1.

Chúng tôi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch giả tạo, giao dịch thực chất là vay tài sản điều này được các bên thừa nhận. Do đó, căn cứ vào Điều 117, 122, 124 Bộ luật Dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu do giả tạo. Hợp đồng vay có hiệu lực.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Các đương sự xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không gây thiệt hại gì cho các bên nên các đương sự chỉ yêu cầu giải quyết việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đó là số tiền mà các bên giao dịch theo hợp đồng vay tài sản là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Theo đó, bà H đồng ý trả cho anh H1 số tiền vay còn nợ là 40.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 26/02/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, theo mức lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền là 7.000.000 đồng, và tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng kể từ khi anh H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong. Căn cứ bà H đưa ra là văn bản thể hiện nội dung ghi âm ngày 10/4/2021 và biên bản lấy lời khai ngày 12/11/2020.

Anh H1 không đồng ý và yêu cầu bà H và anh Đ có trách nhiệm trả cho anh H1 số tiền gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi là 135.200.000 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi là 535.200.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong. Căn cứ anh H1 đưa ra là văn bản thể hiện nội dung ghi âm ngày 10/4/2021, các hợp đồng vay ngày 05/11/2019 (tên gọi là hợp đồng mua bán), số tiền 180.000.000 đồng và ngày 20/11/2019 (tên gọi là biên nhận), số tiền 400.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà H và Đ có vay của anh H1 số tiền 180.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 05/11/2019, bà H cho rằng đã trả anh H1 120.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/11/2020, anh H1 có thừa nhận vào tháng 12/2019 bà H có trả gốc 10.000.000 đồng và tiền lãi 1.800.000 đồng và tháng 01/2020 bà H tiếp tục trả gốc 10.000.000 đồng và tiền lãi 1.500.000 đồng của khoản vay 180.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa anh H1 xác định lại số tiền này bà H trả cho khoản vay 360.000.000 đồng là không có căn cứ vì khoản vay 360.000.000 đồng được xác lập vào ngày 01/12/2019 thì ngay thời điểm tháng 12/2019 chưa tới kỳ đóng lãi và khoản vay này do cá nhân anh Đ vay nên không có cơ sở xác định bà H trả vốn và lãi cho khoản vay này.

Do đó, có cơ sở xác định số tiền vay của khoản vay 180.000.000 đồng mà bà H và anh Đ còn nợ anh H1 là 160.000.000 đồng. Đối với số tiền lãi đã đóng, tuy hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng (tức 36%/năm) là vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự nhưng số tiền lãi thực chất mà bà H đã đóng của tháng 12/2019 chỉ theo mức lãi suất $(1.800.000 \text{ đồng/tháng} \times 100\% : 180.000.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng}) = 12\%/năm$ và số tiền lãi đã đóng của tháng 01/2020 chỉ theo mức lãi suất $(1.500.000 \text{ đồng/tháng} \times 100\% : 170.000.000 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng}) = 10,588\%/năm$. Do đó, không có việc anh H1 nhận lãi vượt quy định nên không thực hiện việc căn trừ lãi vào gốc.

Đối với khoản vay 400.000.000 đồng ngày 20/11/2019 do anh Đ viết và ký tên, bà H cho rằng bà không vay và không biết nên không đồng ý có trách nhiệm liên đới với anh Đ trả cho anh H1 khoản vay này.

Hội đồng xét xử xét thấy, lời trình bày của bà H là không có căn cứ, bởi lẽ, biên nhận này được xác lập vào ngày 20/11/2019 trước ngày các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và tại xác nhận ngày 10/7/2020 anh Đ cũng xác định bà H đồng ý để cho anh Đ vay số tiền 1.000.000.000 đồng để trả tất cả các khoản nợ của bà H và anh Đ, anh Đ có trách nhiệm trả lãi hàng tháng cho Ngân hàng, nếu không thực hiện thì mới xem như chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cho thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên lập để đảm bảo các khoản vay trước ngày công chứng hợp đồng 26/11/2019 và đến ngày 02/7/2020 việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được đăng ký vào sổ địa chính. Điều này cũng phù hợp với văn bản thể hiện nội dung ghi âm ngày 10/4/2021, bà H có

thể hiện ý chí thống nhất trả cho anh H1 số tiền 400.000.000 đồng.

Do đó, bà H và anh Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh H1 số tiền gốc 560.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh H1 chỉ yêu cầu bà H và anh Đ có trách nhiệm liên đới trả số tiền gốc 400.000.000 đồng là có lợi cho bà H và anh Đ nên chấp nhận.

Về tiền lãi: Theo hợp đồng vay không thể hiện lãi suất, tại phiên tòa các bên thừa nhận khi vay có thỏa thuận lãi suất là 3%/tháng và theo tờ tường trình ngày 29/12/2020 của anh Đ thì anh Đ cho rằng có nói với bà H lãi suất 3%/tháng. Do đó, có cơ sở xác định hai khoản vay ngày 05/11/2019 và 20/11/2019 là khoản vay không xác định thời hạn và có lãi thỏa thuận là 3%/tháng, đây là mức lãi suất vượt quá quy định. Căn cứ vào khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, chỉ chấp nhận mức lãi suất là 20%/năm (lãi suất nợ quá hạn là 150% x 20%/năm). Do anh H1 đã thực hiện việc đòi nợ sau một tháng kể từ ngày vay nhưng bà H và anh Đ chưa trả nợ, căn cứ vào điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, cả hai khoản vay này đều đã quá hạn, nhưng anh H1 không yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn mà chỉ yêu cầu trả lãi theo mức lãi suất trong hạn là có lợi cho bà H và anh Đ. Theo đó, đối với khoản vay 180.000.000 đồng ngày 05/11/2019, yêu cầu trả tiền lãi là 43.200.000 đồng và đối với khoản vay 400.000.000 đồng ngày 20/11/2019, yêu cầu trả tiền lãi là 92.000.000 đồng.

Xét tiền lãi của khoản vay 180.000.000 đồng ngày 05/11/2019, bà H và anh Đ chỉ còn nợ gốc là 160.000.000 đồng và đã trả lãi cho tháng 12/2020 và tháng 01/2020 nên tiền lãi tính từ ngày 05/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 10/11/2021 là 22 tháng 05 ngày, tính theo mức lãi suất 20%/năm, số tiền lãi là 59.111.111 đồng. Tuy nhiên, anh H1 chỉ yêu cầu trả lãi 43.200.000 đồng.

Xét tiền lãi của khoản vay ngày 20/11/2019, số tiền 400.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 20/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 10/11/2021 là 23 tháng 20 ngày, tính theo mức lãi suất 20%/năm, số tiền lãi là 157.777.777 đồng. Tuy nhiên, anh H1 chỉ yêu cầu trả lãi là 92.000.000 đồng.

Do vậy, căn cứ vào các Điều 463, 466, 468 và 469 của Bộ luật Dân sự và Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, anh H1 yêu cầu bà H và anh Đ có trách nhiệm liên đới trả số tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi là 135.200.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 535.200.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh trên nợ gốc theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong là có cơ sở chấp nhận. Do đó, yêu cầu của bà H về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, chỉ đồng ý trả cho anh H1 số tiền gốc và lãi là 47.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu của anh H1 đối với anh Đ: Anh H1 yêu cầu anh Đ trả cho anh H1 số tiền 1.000.000.000 đồng mà anh Đ đã vay vào ngày 10/7/2020

và tiền lãi tính từ ngày 10/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 09/10/2021 là 16 tháng, số tiền lãi là 160.000.000 đồng. Tổng cộng Đ có trách nhiệm trả cho anh H1 số tiền 1.160.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán xong.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào biên nhận ngày 10/7/2020 (tên gọi là xác nhận), tờ tường trình ngày 29/12/2020 của anh Đ thì Đối với khoản vay này, anh Đ cũng thừa nhận có nhờ anh H1 vay ngân hàng và anh Đ đã nhận tiền trực tiếp từ anh H1 và anh Đ có thừa nhận đóng lãi theo lãi suất 12%/năm, đã đóng lãi được 01 tháng với số tiền 10.000.000 đồng cho anh H1 nhưng không có chứng cứ chứng minh, anh H1 không thừa nhận có nhận lãi 10.000.000 đồng. Tại phiên tòa, anh H1 xác định số tiền 1.000.000.000 đồng là tiền của anh H1 đưa cho anh Đ vay, điều này là phù hợp vì ngày anh Đ nhận tiền từ anh H1 là ngày 10/7/2020, trong khi anh H1 ký kết kết hợp đồng tín dụng, thế chấp là ngày 15/7/2020. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng vay này không xác định thời hạn và anh H1 đã yêu cầu anh Đ trả nợ sau đó một tháng nhưng anh Đ không thực hiện nên khoản vay này đến nay đã quá hạn. Tuy nhiên, anh H1 chỉ yêu cầu Đ trả lãi theo mức lãi suất trong hạn là 12%/năm là có lợi cho anh Đ. Căn cứ các điều 463, 466, 468 và 469 của Bộ luật Dân sự, yêu cầu của anh H1 là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét thời điểm anh H1 yêu cầu trả lãi chậm thi hành án của các khoản vay là kể từ khi anh H1 có đơn yêu cầu thi hành án và tính theo mức lãi suất 12%/năm, yêu cầu này có lợi cho bà H, anh Đ và phù hợp với điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nên chấp nhận.

[2.5] Đối với số tiền 360.000.000 đồng mà anh Đ vay của anh H1 theo biên nhận ngày 01/12/2019 và đối với yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1407/2020/HĐBĐ/PVB-CN.ĐT ngày 15/07/2020 giữa anh H1, chị N với Ngân hàng, anh H1 rút lại các yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này theo quy định tại Điều 217 Bộ luật Tố Tụng dân sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.909.000 đồng, bà H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và đã nộp tạm ứng đầy đủ nên căn cứ vào Điều 157, 158, 165 và 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà H không phải nộp thêm.

[4] Án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Bà H và anh Đ phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí 25.408.000 đồng đối với số tiền 535.200.000 đồng, bà H được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, phần của anh Đ không được miễn nên

anh Đ phải chịu 12.704.000 đồng và anh Đ còn phải chịu 46.800.000 đồng án phí đối với số tiền 1.160.000.000 đồng. Tổng cộng, anh Đ phải chịu án phí 59.504.000 đồng.

Anh H1 phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bà H.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468, 469 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 6 và điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Kim H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất số AE 872992, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 04458 ngày 14/02/2007, thửa số 2445, tờ bản đồ số 08, diện tích 351,1m² (đo đạc thực tế 329,4m²), tọa lạc Phường 6, thành phố Cao Lãnh do Ủy ban nhân dân thị xã Cao Lãnh (nay là thành phố Cao Lãnh) cấp cho hộ bà Mai Kim H, số công chứng 9543, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/11/2019 giữa hộ bà Mai Kim H (gồm bà Mai Kim H và anh Hoàng Tiến Đ) với anh Trần Thái H1 là vô hiệu.

Hộ bà Mai Kim H được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa số 2445, tờ bản đồ số 08, diện tích 351,1m² (đo đạc thực tế 329,4m²) nêu trên và phải chịu nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật (nếu có).

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc ngày 15/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Anh Trần Thái H1 đồng ý tự nguyện giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 872992, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất: H 04458 ngày 14/02/2007, thửa đất số 2445, tờ bản đồ số 08, diện tích 351,1m² (đo đạc thực tế 329,4m²), tọa lạc Phường 6, thành phố Cao Lãnh cho bà H thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên hộ bà Mai Kim H. Trường hợp anh H1 không tự nguyện thực hiện thì buộc anh H1 có trách nhiệm giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền để thi hành theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Thái H1.

Buộc bà H và anh Đ có trách nhiệm liên đới trả cho anh H1 số tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi là 135.200.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 535.200.000 đồng.

Anh Đ và bà H phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Buộc anh Đ có trách nhiệm trả cho anh H1 số tiền gốc 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 160.000.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 1.160.000.000 đồng.

Anh Đ phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất 12%/năm kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Mai Kim H tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.909.000 đồng (bà H đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Kim H được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí sơ thẩm.

Anh Trần Thái H1 phải chịu 300.000 đồng án phí, được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007452 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, anh H1 đã nộp xong án phí.

Anh H1 được nhận lại tiền tạm ứng phí 26.400.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007453 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Đ phải chịu 59.504.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. Quyền yêu cầu thi hành án: 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 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.

Nơi nhận:

- VKS ND TPCL;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. .

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

Châu Nữ Thu Hân