

Bản án số: 124/2022/DS-ST
Ngày 01-8-2022
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 HUYỆN ĐÀM ĐOI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Quốc Trọng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hiền

Ông Hồ Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Cẩm Tú là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đàm Đoi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa: Ông Dương Tấn Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đàm Đoi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2022/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 132/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Khánh Li, sinh năm 1992; cư trú tại: Khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; cư trú tại: Khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Tăng Tấn L, sinh năm 1990; cư trú tại: Số 190 QT, khóm B, phường B, thành phố CM, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Chị Võ Hồng N, sinh năm 1986; cư trú tại: Ấp TL, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp TL, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1963; địa chỉ: Khóm A, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Anh Đỗ Văn K, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp TK, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Chị Võ Kiều O, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp TK, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Anh Đỗ Văn P, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp TK, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Tăng Tấn L trình bày:

Ngày 15/01/2021, anh T, chị N vay của anh Linh 400.000.000đ, lãi suất 3,9%/tháng, thời hạn vay 03 tháng, có làm biên nhận nhận tiền, từ khi vay đến nay không có đóng lãi. Để đảm bảo cho hợp đồng vay, hai bên hợp thức hóa bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với anh T, chị N nhưng trên thực tế nguyên đơn không biết phần đất nằm ở đâu, không biết ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và hai bên không thực hiện việc giao nhận đất. Do đó, anh Li và bà L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn T, chị Võ Hồng N với bà Nguyễn Thị L vô hiệu. Buộc anh T, chị N trả cho anh Li, bà L số tiền vốn 400.000.000đ, lãi tạm tính từ ngày 15/4/2021 đến ngày 15/01/2022 là 109.560.000đ và tiền lãi từ ngày 16/01/2022 cho đến khi xét xử sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn T trình bày:

Anh và anh Đỗ Văn P có mối quan hệ bạn bè thân thiết nên thỏa thuận chuyển tên quyền sử dụng đất từ anh P sang cho anh để vay tiền. Ngày 15/01/2021, anh P thỏa thuận với anh L vay 400.000.000đ, lãi suất 1.300 đ/ngày, trong thời hạn 06 tháng anh P không trả vốn, lãi thì anh Li được quyền sử dụng phần đất. Anh không đồng ý trả số tiền vốn và lãi theo yêu cầu khởi kiện của anh Li vì thực tế người vay và nhận tiền là anh P.

Anh Đỗ Văn Kinh trình bày:

Nguồn gốc phần đất anh đang quản lý, sử dụng là của cụ Đỗ Công C và cụ Phạm Thị S (ông bà nội anh) khai phá. Sau khi cụ C và cụ S chết cho lại ông Đỗ Thành T và bà Lê Xuân Đ (cha mẹ anh), ông T và bà Đ quản lý, sử dụng đến năm 2013 cho lại vợ chồng anh K, chị O. Anh chị quản lý, sử dụng từ khi được cho đến nay và hiện tại không có cầm cố hay chuyển nhượng cho ai, trong quá trình quản lý, sử dụng anh chị có xây dựng một căn nhà cây gỗ địa phương và trồng một số cây ăn trái theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2022. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh xác định không có liên quan đến vụ án và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến phần đất anh đang quản lý, sử dụng.

Anh Đỗ Văn P trình bày: Khoảng tháng 4 năm 2020, khi đến hạn đáo nợ tại Ngân hàng Bản Việt do không vay được nên anh thống nhất cho anh T mượn đứng tên quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng, anh là người đóng lãi

hàng tháng. Nhưng sau khi chuyển tên cho anh T, anh T đã thế chấp cho anh Li, bà L và chuyển tên cho bà L.

Tại phiên Tòa,

Anh Tăng Tấn L trình bày: Số tiền 400.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2021 là tiền anh Li, bà L cho anh T, chị N vay. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Li, bà L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị N với bà L vô hiệu. Buộc anh T, chị N trả cho anh Li, bà L số tiền vốn 400.000.000đ và số tiền lãi 122.840.000đ (áp dụng mức lãi suất 1,66%/tháng, thời gian tính lãi 18,5 tháng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Li, bà L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị N với bà L vô hiệu. Buộc anh T, chị N trả cho anh Li, bà L số tiền nợ 522.840.000đ.

Đối với chị Võ Hồng N, ông Nguyễn Văn Kh và chị Võ Kiều O đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến giải trình liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Văn T, chị Võ Hồng N, ông Nguyễn Văn Kh, anh Đỗ Văn K, anh Đỗ Văn P và chị Võ Kiều O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Phía nguyên đơn cho rằng ngày 15/01/2021, anh T, chị N vay của anh Li 400.000.000đ, lãi suất 3,9%/tháng, nhưng để đảm bảo cho hợp đồng vay hai bên hợp thức hóa bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý với anh T, chị N. Theo anh T cho rằng ngày 15/01/2021, anh P thỏa thuận với anh Li vay 400.000.000đ, lãi suất 1.300đ/ngày, trong thời hạn 06 tháng anh P không trả vốn, lãi thì anh Li được quyền sử dụng phần đất, người vay tiền và nhận tiền là anh P. Theo anh P cho rằng anh T thế chấp phần đất cho anh Li, bà L để vay số tiền 400.000.000đ. Theo anh K cho rằng anh và chị O là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên 10 năm, đã xây dựng một căn nhà và trồng một số cây ăn trái. Xét thấy, qua lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định, số tiền 400.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với anh T, chị N là số tiền vay, không phải là tiền chuyển nhượng đất. Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2021 giữa anh T, chị N với bà L là vô hiệu do giả tạo.

Anh T cho rằng anh P là người vay và nhận tiền nhưng không được phía nguyên đơn và anh P thừa nhận và theo Biên nhận ngày 15/01/2021 thể hiện anh T, chị N là người nhận tiền. Nên có căn cứ xác định người vay tiền là anh T, chị N.

Theo khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự quy định “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì

giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực...”. Áp dụng điều luật trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị N với bà L vô hiệu. Theo Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục tại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong quá trình giao dịch, anh T, chị N đã nhận tiền nhưng bà L không có nhận đất. Nên anh T và chị N có trách nhiệm trả số tiền vay 400.000.000đ cho anh L, bà L.

Về yêu cầu trả lãi: Theo anh L, anh T và anh P đều xác định lãi suất do các bên thỏa thuận vượt quá quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự nên cần điều chỉnh cho phù hợp theo mức lãi suất 1,66%/tháng. Tại phiên Tòa, phía nguyên đơn yêu cầu tính số tiền lãi trong thời gian 18,5 tháng là phù hợp nên được chấp nhận, theo đó số tiền lãi anh T, chị N phải trả là: $400.000.000đ \times 1,66\%/tháng \times 18,5 tháng = 122.840.000đ$.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Li, bà L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị N với bà L vô hiệu. Buộc anh T, chị N trả cho anh Li, bà L số tiền 522.840.000đ.

[3] Về án phí dân sự: Anh Li, bà L không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí được nhận lại. Anh T, chị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: $20.000.000đ + (522.840.000đ - 400.000.000đ) \times 4\% = 24.913.600đ$.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của anh Li, bà L được chấp nhận nên anh T, chị N phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 và Điều 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Khánh Li và bà Nguyễn Thị L.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L với anh Nguyễn Văn T và chị Võ Hồng N ngày 02/02/2021 vô hiệu.

- Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Võ Hồng N trả cho anh Nguyễn Khánh Li và bà Nguyễn Thị L số tiền 522.840.000đ (năm trăm hai mươi hai triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

2. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Anh Nguyễn Khánh Li và bà Nguyễn Thị L không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn

đồng) theo biên lai thu số 0012108 ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại. Anh Nguyễn Văn T và chị Võ Hồng N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Anh Nguyễn Khánh Li và bà Nguyễn Thị L không phải chịu, đã nộp tạm ứng án phí 12.191.000đ (mười hai triệu một trăm chín mươi một nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012109 ngày 03 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại. Anh Nguyễn Văn T và chị Võ Hồng N phải chịu 24.913.600đ (hai mươi bốn triệu chín trăm mười ba nghìn sáu trăm đồng).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Văn T và chị Võ Hồng N phải chịu 800.000đ (tám trăm nghìn đồng). Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Võ Hồng N có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Khánh Li và bà Nguyễn Thị L 800.000đ (tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền nợ 522.840.000đ và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 800.000đ, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Đầm Dơi;
- CCTHADS huyện Đầm Dơi;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Quốc Trọng