

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 42/2019/DS-ST

Ngày: 23- 9 - 2019

“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; hợp đồng thuê nhà, đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Lộc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Thi.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Suong.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Liêm - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Tuyết H, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Số nhà 14/4, Ấp 1A, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Trọng Th, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Số nhà 14/4, Ấp 1A, xã A, huyện B, tỉnh Long An – Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền ngày 07/02/2017) (có mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm: 1940;

2.2. Ông Lê Văn T, sinh năm: 1936;

Cùng địa chỉ: Số nhà 23, Tổ 3, Khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm: 1973.
Địa chỉ: Số nhà 70, Khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An – Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 14/6/2017) (có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết Tr, sinh năm: 1971 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ông D, sinh năm: 1980 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Cháu Lê Thành D1, sinh năm: 2006;

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Dinh: Ông D, sinh năm: 1980 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 23, Tổ 3, Khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.4. Cháu Đỗ Hoàng P, sinh năm: 2001;

Địa chỉ: Số nhà 23, Tổ 3, Khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu P: Bà Lê Thị T, sinh năm: 1974 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 6, xã Phước Tuy, huyện C, tỉnh Long An.

3.5. Bà Lê Thị Đ, sinh năm: 1965 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.6. Văn phòng Công chứng B – Người đại diện theo pháp luật – Ông Dương Tấn T2 – Trưởng văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: 154, 155, đường Nguyễn Văn Siêu, ấp T, xã Th, huyện B, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/3/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đặng Thị Tuyết H ủy quyền cho ông Lê Trọng Th trình bày: Ngày 05/9/2011, vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn T có chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Tuyết H thửa đất số 157, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6), diện tích 193m², loại đất ở đô thị và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 có trên thửa đất (nhà chưa có quyền sở hữu nhà), tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng B. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng thể hiện là 80.000.000 đồng nhưng thực tế thỏa thuận bên ngoài giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Cùng ngày 05/9/2011, bà H đã giao đủ số tiền 250.000.000 đồng cho bà Nh, hai bên có làm biên nhận tiền nhà đất do bà Nh ký tên, lẫn tay và có bà Lê Thị Đ là con của bà Nh ký tên chứng kiến. Không có sự việc bà Đ vay tiền của bà H. Đồng thời, cùng ngày 05/9/2011 bà Nh, ông T đã giao nhà đất cho bà H và việc này cũng được thể hiện tại Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011 như sau: “Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất và giao toàn bộ tài sản, vật kiến trúc, nhà ở, các công trình xây dựng khác, cây trồng trên thửa đất trên cho bên B sở hữu vào thời điểm khi ký xong hợp đồng giao dịch”.

Đến ngày 10/4/2014, bà H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02234 đối với

thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, diện tích 193m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Nguyên nhân kéo dài thời gian đi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà H làm kinh doanh, tìm người mua nhà đất để bán lại khi đó sẽ để vợ chồng của bà Nh làm thủ tục sang tên cho người mua lại sẽ thuận tiện hơn.

Do có nhu cầu về chỗ ở nên cùng ngày 05/9/2011, vợ chồng bà Nh, ông T thuê lại nhà đất đã chuyển nhượng cho bà H để ở. Bà H cùng vợ chồng của bà Nh đã ký Hợp đồng thuê nhà, đất 02 lần, cả 02 hợp đồng đều không có công chứng, chứng thực (vì bà H không hiểu biết về pháp luật), cụ thể như sau:

Lần 01: Thời gian thuê nhà, đất từ ngày 05/9/2011 đến ngày 05/3/2012; giá cho thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng, thanh toán tiền hàng tháng, vợ chồng của bà Nh đã trả đầy đủ số tiền thuê nhà, đất là 24.000.000 đồng.

Lần 02: Thời gian thuê nhà, đất từ ngày 09/3/2012 đến ngày 09/3/2016; giá cho thuê mỗi tháng là 4.000.000 đồng, thanh toán tiền hàng tháng nhưng lần này bà Nh, ông T không trả tiền thuê nhà đất đầy đủ. Đồng thời, hết thời gian thuê nhà đất nhưng bà Nh, ông T cũng không giao trả nhà đất cho bà H. Tính đến tháng 3/2017 thì thời gian thuê nhà đất lên đến 60 tháng, số tiền thuê nhà đất là 240.000.000 đồng nhưng đến tháng 3/2017, vợ chồng của bà Nh mới trả cho bà H số tiền thuê nhà đất là 30.000.000 đồng, có làm biên nhận do bà Nh giữ, còn lại số tiền 210.000.000 đồng chưa thanh toán nhưng do thấy vợ chồng bà Nh, ông T kinh tế khó khăn nên bà H không yêu cầu vợ chồng của bà Nh, ông T phải trả số tiền này.

Ông T đồng ý với mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH phát triển đô thị M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 25/8/2017, thửa đất số 72, có diện tích đo đạc thực tế là 208,6m² và đồng ý giá nhà đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng tháng 9/2011, giá đất là 2.499.000đ/m² x 208,6m² = 521.291.400 đồng, công trình xây dựng trên đất gồm nhà chính, nhà bếp, nhà vệ sinh có tổng trị giá 92.515.000 đồng, tổng cộng nhà đất trị giá là 613.806.400 đồng và tại thời điểm định giá tháng 12/2017 là 932.293.000 đồng do Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam đã định giá ngày 29/12/2017.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/8/2019 bà Đặng Thị Tuyết H thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234 ngày 10/4/2014 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà H. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại là 682.293.000 đồng theo giá của chứng thư thẩm định tại thời điểm tháng 12/2017 là 932.293.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Lê Trọng Th đại diện cho bà H thay đổi, bổ sung như sau: Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011 và hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234

ngày 10/4/2014 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà H. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Lý do thay đổi yêu cầu khởi kiện là do phía bà Nh, ông T đã lớn tuổi và có hoàn cảnh kinh tế khó khăn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T cùng ủy quyền cho ông Huỳnh Văn T1 trình bày: Ông thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về việc vợ chồng bà Nh, ông T có ký hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011, hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011 và hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012 đúng như ông Th đại diện cho bà H trình bày. Lý do dẫn đến bà Nh, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng và thuê nhà đất với bà H là do con của bà Nh, ông T là bà Lê Thị Đ có vay của bà H số tiền 250.000.000 đồng. Bà Nh, ông T có nghe bà Đ nói vay tiền trên giấy nợ lãi suất 4%/tháng nhưng thực tế lãi lên đến 16%/tháng còn cụ thể hai bên thỏa thuận thời hạn vay như thế nào thì bà Nh, ông T không biết và không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Hiện nay nhà đất do bà Nh, ông T đang quản lý sử dụng và hoàn toàn không có việc bà Nh, ông T giao nhà đất cho bà H như ông Th đại diện cho bà H đã nêu. Việc bà Nh, ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê nhà, đất với bà H với mục đích để làm tin, đảm bảo cho số tiền vay của chị Đăng. Bà Nh có cùng với chị Đăng ký tên trong biên nhận tiền nhà đất ngày 05/9/2011 nhưng thực tế bà Nh không nhận số tiền 250.000.000 đồng của bà H mà chỉ để hợp thức hóa giấy tờ đối với số tiền chị Đăng đã vay trước đó của bà H. Việc đại diện nguyên đơn nêu chị Đăng ký tên làm chứng là không đúng vì trong biên nhận tiền không thể hiện chị Đăng là người làm chứng. Do phía bà H nhiều lần đến nhà bà Nh, ông T để đòi nợ chị Đăng nên bà Nh có trả cho bà H tổng cộng số tiền 54.000.000 đồng như ông Th nêu nhưng không phải trả tiền thuê nhà mà trả lãi thay cho chị Đăng.

Ông T1 đồng ý với mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH phát triển đô thị M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 25/8/2017, thửa đất 72 có diện tích đo đạc thực tế là 208,6m² và đồng ý giá nhà đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng tháng 9/2011, giá đất là 2.499.000đ/m² x 208,6m² = 521.291.400 đồng, công trình xây dựng trên đất gồm nhà chính, nhà bếp, nhà vệ sinh có tổng trị giá 92.515.000 đồng, tổng cộng nhà đất trị giá là 613.806.400 đồng và tại thời điểm định giá tháng 12/2017 là 932.293.000 đồng do Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam đã định giá ngày 29/12/2017. Hiện nay, thửa đất số 157, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6), diện tích 193m², loại đất ở đô thị và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, có con là ông D, bà Lê Thị Tuyết Tr, cháu Lê Thành D1 (con của ông D, cháu Đỗ Hoàng P (con của bà Lê Thị T) ở cùng nhưng đây là tài sản riêng của bà Nh và ông T, những người trên không có liên quan.

Tại đơn phản tố ngày 20/02/2019, bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T trình bày: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H; hủy 02 hợp đồng thuê nhà, đất vì đây là các hợp đồng giả tạo nhằm đảm bảo số tiền vay của bà Lê Thị Đ;

yêu cầu bà H phải trả lại cho bà Nh số tiền 54.000.000 đồng mà bà H đã nhận của bà Nh, ông T.

Tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn T1 đại diện cho bà Nh, ông T trình bày: Bà Nh, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234 ngày 10/4/2014 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà H; yêu cầu bà H trả lại 54.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tuyết H yêu cầu bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật thì ông T1 không đồng ý. Vì đây là số tiền này chị Đặng phải có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị Tuyết H.

Tại biên bản hòa giải ngày 26/8/2019 và tại phiên tòa, ông Lê Trọng Th và ông Huỳnh Văn T1 thống nhất không yêu cầu định giá thuê nhà tại 02 thời điểm ký 02 hợp đồng thuê nhà, đất và không yêu cầu định giá lại giá trị nhà đất mà thống nhất lấy giá của chứng thư ngày 29/12/2017 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Đ trình bày (tại biên bản lấy lời khai ngày 07/3/2019): Bà Đ và bà Nguyễn Thị Tuyết H là bạn quen biết trong buôn bán (bà Đ bán tôm cá ở chợ C và chợ B). Do cần vốn làm ăn nên bà Đ có vay tiền của bà H khoảng 04 đến 05 lần, cuối cùng chốt nợ lại là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên thời gian bắt đầu vay thì bà không nhớ, quá trình vay bà trả lãi suất ban đầu là 6%, sau này không có khả năng trả nên chỉ trả lãi 4%, tuy nhiên trả lãi bao nhiêu thì bà không nhớ và bà cũng không yêu cầu Tòa án khấu trừ lãi đã đóng quá cao vào tiền vốn. Khi bà mất khả năng chi trả thì bà H gây áp lực buộc bà phải yêu cầu cha mẹ ruột bà là bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T phải lên B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Tuyết H tại thửa đất 157, tờ bản đồ số 05 (nay đổi thành sổ mới là 72, tờ bản đồ số 06). Tuy nhiên bà Nh, ông T không có nhận số tiền trong hợp đồng, trong hợp đồng chuyển nhượng đó bà cũng có ký tên vào. Thực chất hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng vay nên bà H yêu cầu bà Nh, ông T giao nhà đất nói trên thì bà không đồng ý. Bà đồng ý sẽ trả số tiền vay cho bà H là 250.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Trước đây bà cư trú tại số nhà 39, tổ 3, khu 8, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An nhưng căn nhà này đã chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay bà đi làm mướn không có nơi ở cố định. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà vì bà ở xa mỗi lần về C rất khó khăn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B trình bày tại công văn ngày 06/9/2019 như sau: Việc bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng công chứng ngày 05/9/2011 thì Văn phòng Công chứng không đồng ý. Chỉ trừ trường hợp các bên thỏa thuận hủy thì Văn phòng Công chứng đồng ý. Tuy nhiên việc xử lý như thế nào thì Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Văn phòng Công chứng B yêu cầu được xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: cháu Đỗ Hoàng P do bà Lê Thị T đại diện theo pháp luật cho cháu P trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2017 như sau: Bà là mẹ ruột của cháu Đỗ Hoàng P, hiện cháu P có hộ khẩu và sống cùng nhà với cha mẹ của bà là bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T, cháu P

chỉ ở nhờ chứ không có công sức đóng góp gì nên đối với nhà, đất của bà Nh, ông T để bà Nh, ông T toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết Tr, ông D và cháu là Lê Thành D1 (ông D đại diện theo pháp luật cho cháu D1): Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không nộp văn bản nêu ý kiến, không đến Tòa án tham gia phiên hòa giải cũng như tham gia phiên tòa và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự theo Điều 68; tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định từ Điều 93 đến Điều 97; tiến hành thụ lý lại vụ án, tuân thủ đúng quy định về trình tự thụ lý vụ án, thụ lý yêu cầu phản tố, giao nhận thông báo thụ lý cho đương sự và Viện kiểm sát theo các Điều 195, 196, 202; tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng trình tự quy định tại Điều 210; xác định đúng và đầy đủ mối quan hệ tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự; về thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án đúng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc tuân thủ thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 14/8/2018, Tòa án thụ lý lại vụ án do Tòa án cấp phúc thẩm hủy để xét xử lại, ngày 14/12/2018 Tòa án ra Quyết định gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử, ngày 25/02/2019 Tòa án thụ lý đơn phản tố của bị đơn là đúng quy định, đảm bảo tuân thủ về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, đồng thời chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Văn phòng Công chứng B, bà Lê Thị Đ, chị Lê Thị T đồng thời đại diện cho cháu Đỗ Hoàng P, bà Nguyễn Thị Tuyết Tr, ông D đồng thời là đại diện cho cháu Lê Thành D1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

- Ý về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Ghi nhận việc rút yêu cầu bồi thường số tiền số tiền 682.293.000 đồng của nguyên đơn;

- Không chấp yêu cầu phản tố của bị đơn về đòi lại số tiền 54.000.000 đồng;

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về vô hiệu hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, đất;

- Buộc bà Nh, ông T và bà Đ chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà H số tiền nợ vay 250.000.000 đồng và lãi chậm trả theo quy định của pháp luật, khấu trừ số tiền lãi đã đóng 54.000.000 vượt quá quy định vào số tiền vốn phải trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Đặng Thị Tuyết H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234 ngày 10/4/2014; yêu cầu bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận chuyển quyền sử dụng đất là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T có yêu cầu phản tố là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234 ngày 10/4/2014; yêu cầu bà Đặng Thị Tuyết H phải trả lại cho bà Nh, ông T số tiền đã nhận là 54.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê nhà, đất; đòi tài sản và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

[1.2] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết Tr; ông D và cháu là Lê Thành D1 (ông D đại diện theo pháp luật cho cháu Dinh); cháu Đỗ Hoàng P (bà Lê Thị T đại diện theo pháp luật cho cháu P); bà Lê Thị Đ; Văn phòng Công chứng B có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/8/2019 và tại phiên tòa ông Lê Trọng Th đại diện cho bà Đặng Thị Tuyết H trình bày: Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234 ngày 10/4/2014; yêu cầu bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

[2.2] Tại đơn phản tố ngày 20/02/2019 và tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn T1 đại diện cho bà Nh, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, số vào sổ cấp GCN: CH 02234 ngày 10/4/2014 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà H. Đối với yêu cầu bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T

hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật thì ông T1 không đồng ý mà số tiền này bà Đ phải có trách nhiệm trả cho bà H. Đồng thời, bà Nh và ông T yêu cầu bà H hoàn trả số tiền 54.000.000 đồng mà bà Nh và ông T đã trả lãi cho bà H.

[2.3] Xét thấy ông Lê Trọng Th đại diện cho bà Đặng Thị Tuyết H và ông Huỳnh Văn T1 đại diện cho bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012 nên Hội đồng xét xử ghi nhận việc hủy các hợp đồng này. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 842859, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02234 ngày 10/4/2014 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà H. Xét thấy việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H tại thửa đất 157 (thửa mới là 72) dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng là đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định nên không cần xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Mà căn cứ điểm d khoản 2 của Điều 106, 195 của **Luật Đất đai**; Điều 79 của **Nghị định số 43/2014/NĐ-CP** ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu của bà Nh, ông T.

[2.4] Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam ngày 29/12/2017 thì giá nhà đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng tháng 9/2011 như sau: Giá đất là $2.499.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 208,6\text{m}^2 = 521.291.400$ đồng; công trình xây dựng trên đất gồm nhà chính, nhà bếp, nhà vệ sinh có tổng trị giá 92.515.000 đồng, tổng cộng nhà đất trị giá là 613.806.400 đồng. Còn giá các bên đương sự thống nhất tại thời điểm chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Qua đó, cho thấy trị giá nhà đất thực tế so với trị giá nhà đất tại thời điểm chuyển nhượng có sự chênh lệch rất lớn là 363.806.400 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai của bà Lê Thị Đ ngày 07/3/2019, bà Đ khai giữa bà và bà Nguyễn Thị Tuyết H là bạn quen biết trong buôn bán. Do cần vốn làm ăn nên bà Đ có vay tiền của bà H tổng số tiền là 250.000.000 đồng. Khi bà mất khả năng chi trả thì bà H buộc bà phải yêu cầu cha mẹ ruột bà là bà Nguyễn Thị Nhiều và ông Lê Văn T phải lên B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị Tuyết H tại thửa đất 157, tờ bản đồ số 05 (nay đổi thành sổ mới là 72, tờ bản đồ số 06). Bên cạnh đó, bà Nh, ông T trình bày trên thực tế không có việc giao nhà đất cho bà H và việc ký hợp đồng thuê nhà chỉ nhằm hợp thức việc trả tiền lãi cho bà Đ.

Qua các phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định việc bà H và bà Nh, ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011; hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011; hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012 nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà H và bà Đ. Do đó, để giải quyết triệt để nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết quan hệ vay tài sản giữa bà H và bà Đ, bà Nh, ông T.

[2.5] Về trách nhiệm liên đới: Qua lời trình bày của ông T1 và bà Đ cho thấy, do bà Đ nợ tiền của bà H không có khả năng chi trả nên bà Nh và ông T dùng tài sản của mình là thửa đất 157, tờ bản đồ số 05 (nay đổi thành số mới là 72, tờ bản đồ số 06), diện tích đo đạc thực tế là 208,6m² để bảo lãnh cho số tiền vay của bà Đ và quá trình sau đó, bà Nhiễm và ông T cũng đứng ra trả lãi cho bà H thay cho bà Đ số tiền là 54.000.000 đồng. Qua đó, căn cứ vào Điều 298, 361, 363 Bộ luật dân sự 2005 cần buộc bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Đ phải có trách nhiệm liên đới trả số tiền gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật cho bà Đặng Thị Tuyết H.

[2.6] Số tiền gốc và lãi cần phải trả cụ thể được tính như sau:

[2.6.1] Đối với số tiền vay 250.000.000 đồng từ thời gian ngày 05/9/2011 đến ngày 09/3/2016 được xác định là vay trong hạn (thể hiện thông qua hợp đồng thuê nhà đất ngày 05/9/2011 và hợp đồng thuê nhà ngày 09/3/2012) và lãi suất được tính là 1,125%/tháng. Từ ngày 05/9/2011 đến ngày 05/3/2012, mỗi tháng bà Nh và ông T trả 4.000.000 đồng tiền lãi. Do số tiền lãi này vượt quá quy định pháp luật nên được xem xét khấu trừ vào tiền vốn như sau:

- Ngày 05/10/2011, trả 4.000.000 đồng, trong đó tiền lãi là: 250.000.000 đồng x 1,125% = 2.812.500 đồng. Số tiền lãi còn dư là: 4.000.000 – 2.812.500 = 1.187.500 đồng. Được khấu trừ vào tiền vốn còn lại là: 250.000.000 đồng – 1.187.500 đồng = 248.812.500 đồng.

- Ngày 05/11/2011, trả 4.000.000 đồng, trong đó tiền lãi là: 248.81.500 đồng x 1,125% = 2.799.141 đồng. Số tiền lãi còn dư là: 4.000.000 đồng – 2.799.141 đồng = 1.200.859 đồng. Được khấu trừ vào tiền vốn còn lại là: 248.812.500 đồng – 1.200.859 đồng = 247.611.641 đồng.

- Ngày 05/12/2011, trả 4.000.000 đồng, trong đó tiền lãi là: 247.611.641 đồng x 1,125% = 2.785.631 đồng. Số tiền lãi còn dư là: 4.000.000 đồng – 2.785.631 đồng = 1.214.369 đồng. Được khấu trừ vào tiền vốn còn lại là: 247.611.641 đồng – 1.214.369 đồng = 246.397.272 đồng.

- Ngày 05/01/2012, trả 4.000.000 đồng, trong đó tiền lãi là: 246.397.272 đồng x 1,125% = 2.771.969 đồng. Số tiền lãi còn dư là: 4.000.000 đồng – 2.771.969 đồng = 1.228.031 đồng. Được khấu trừ vào tiền vốn còn lại là: 246.397.272 đồng – 1.228.031 đồng = 245.169.241 đồng.

- Ngày 05/02/2012, trả 4.000.000 đồng, trong đó tiền lãi là: 245.169.241 đồng x 1,125% = 2.758.154 đồng. Số tiền lãi còn dư là: 4.000.000 đồng – 2.758.154 đồng = 1.241.846 đồng. Được khấu trừ vào tiền vốn còn lại là: 245.169.241 đồng – 1.241.846 đồng = 243.927.395 đồng.

- Ngày 05/03/2012, trả 4.000.000 đồng, trong đó tiền lãi là: 243.927.395 đồng x 1,125% = 2.744.183 đồng. Số tiền lãi còn dư là: 4.000.000 đồng – 2.744.183 đồng = 1.255.817 đồng. Được khấu trừ vào tiền vốn còn lại là: 243.927.395 đồng – 1.255.817 đồng = 242.671.578 đồng.

Như vậy, tính đến ngày 05/3/2012 số tiền gốc còn lại là: 242.671.578 đồng.

Lãi suất trên số tiền gốc 242.671.578 tiếp tục được tính từ ngày 05/3/2012 đến ngày 09/3/2016 là: 242.671.578 đồng x 48 tháng, 04 ngày x 1,125% = 131.406.659 đồng.

[2.6.2] Lãi suất trên số tiền gốc 242.671.578 đồng từ ngày 09/3/2016 đến ngày 23/9/2019 được xem là lãi suất quá hạn và được tính như sau: $242.671.578 \text{ đồng} \times 36 \text{ tháng}, 14 \text{ ngày} \times 0,75\% = 66.370.676 \text{ đồng} - 30.000.000 \text{ đồng} (\text{tiền lãi trả vào tháng } 3/2017) = 36.370.676 \text{ đồng}.$

Như vậy tổng số tiền gốc và lãi phải trả là: tiền gốc là 242.671.578 đồng + tiền lãi là (131.406.659 đồng + 36.370.676 đồng) = 410.448.913 đồng.

[2.7] Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T buộc bà Đặng Thị Tuyết H phải hoàn trả số tiền lãi 54.000.000 đồng mà bà H đã nhận là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng:

Về án phí: Bà Đặng Thị Tuyết H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 02 hợp đồng thuê nhà, đất bị vô hiệu, trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí còn dư. Bà Nh, ông T được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Bà Lê Thị Đ phải chịu 1/3 số tiền án phí đối với số tiền phải trả cho bà H.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá: Do bản chất vụ án là tranh chấp hợp đồng vay chứ không phải là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thuê nhà, đất nên bà H phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá là 10.191.000 đồng, bà H đã nộp xong.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 137, 298, 361, 363, 471, 474 và 476 của Bộ luật dân sự 2005;

- Áp dụng 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Tuyết H về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà, đất với bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Đ phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Đặng Thị Tuyết H số tiền nợ gốc là: 242.671.578 đồng, số tiền lãi là: 167.777.335 đồng. Tổng cộng: 410.448.913 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn T về việc yêu cầu bà Đặng Thị Tuyết H trả lại số tiền 54.000.000 đồng.

3. Ghi nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Tuyết H và bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2011 đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6), diện tích 193m² (diện tích đo đạc thực tế là 208,6m²), loại đất ở đô thị tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 05/9/2011; hủy hợp đồng thuê nhà, đất ngày 09/3/2012 giữa bà Đặng Thị Tuyết H và bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn T.

4. Bà Nguyễn Thị Nh, ông Lê Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế là 208,6m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH phát triển đô thị M được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 25/8/2017).

5. Về án phí, chi phí tố tụng :

Về án phí: Bà Đặng Thị Tuyết H phải chịu 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà H được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000953 ngày 02/5/2018 và biên lai số 0001558 ngày 26/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Trả lại cho bà H 22.700.000 đồng. Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Nh và ông Lê Văn T. Bà Lê Thị Đ phải chịu 6.805.985 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá: Bà H phải 10.191.000 đồng, bà H đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 được quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Lưu án văn.

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

Lê Hữu Lộc