

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 220/2024/DS-ST.

Ngày: 30 - 9 - 2024.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duy Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Minh Lý
- Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Phương Huỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lưu Kim Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 381/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 238/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 338/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số G, Tổ D, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Anh K, sinh năm 1998 là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc H (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2024).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số D Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/3/2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Ngày 22/7/2017, bà Trần Thị Ngọc H có cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh T vay số tiền 900.000.000đồng, lãi suất 20%/năm. Hai bên thỏa thuận miệng thời hạn trả là khi nào bà H cần tiền thì sẽ gọi điện và báo trước cho bà T 03 ngày. Do bà T và bà H là chỗ quen biết đã từng thực hiện nhiều giao dịch vay mượn với nhau trước đó nên hai bên không làm hợp đồng vay, để đảm bảo cho khoản vay trên hai bên đã thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với T1 số 828, tờ bản đồ số 06-01, diện tích 195m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 00903, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 09037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2017 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh T. Hai bên không lập biên bản giao nhận tiền mà chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng, sau đó bà T đã đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 00903, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 09037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2017 cho bà H giữ cho đến nay. Kể từ khi nhận tiền cho đến thời điểm khởi kiện bà T vẫn chưa trả được nợ gốc cho bà H. Mặc dù bà H đã nhiều lần liên hệ nhưng bà T luôn tìm cách lẩn tránh và hứa hẹn trả nhiều lần vì không có khả năng trả một lần. Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2017 giữa bà H và bà T vì đây không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu bà T trả cho bà H số tiền nợ gốc 900.000.000đồng; không yêu cầu tính lãi.

Về tiền lãi trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã trả cho bà H được số tiền lãi theo các sao kê tại Ngân hàng N – Chi nhánh T2 do bà H cung cấp như sau:

Ngày 02/11/2020, bà T chuyển khoản trả lãi cho bà H 80.000.000đồng;
Ngày 09/02/2021, bà T chuyển khoản trả lãi cho bà H 100.000.000đồng;
Ngày 15/5/2021, bà T chuyển khoản trả lãi cho bà H 50.000.000đồng;
Và ngày 23/7/2021, bà T chuyển khoản trả lãi cho bà H 50.000.000đồng;
Tổng cộng bà T chuyển khoản trả lãi cho bà H 280.000.000đồng

Việc trả lãi được bà T cộng dồn và chuyển khoản cho bà H, hai bên không lập giấy tờ giao nhận gì nên nay bà H xác định không yêu cầu tính lãi đối với số tiền vay gốc 900.000.000đồng

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã triệu tập, tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Thanh T nhưng bà Huỳnh Nguyễn Thanh T không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Căn cứ kết quả xác minh tại Công an phường H, thành phố T ngày 17 tháng 6 năm 2024 xác định bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989 không có đăng ký hộ khẩu thường trú hay tạm trú tại địa chỉ số D Đại lộ B, Tổ A, phường H, thành phố T và căn cứ kết quả xác minh của Công an P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/5/2024, xác định bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989 có hộ khẩu thường trú tại 2 N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chỗ ở hiện nay tại B Đại lộ B, Khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (từ năm 2017 đến nay). Tuy nhiên, căn cứ kết quả xác minh tại Công an phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 18 tháng 6 năm 2024 xác định bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989 không có đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú và cũng không sinh sống tại địa chỉ số B Đại lộ B, Khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và tại Khu phố G, phường P cũng không có địa chỉ như trên. Như vậy, căn cứ tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các kết quả xác minh nêu trên thì không xác định được nơi cư trú hiện tại của bà Huỳnh Nguyễn Thanh T nên việc niêm yết công khai không bảo đảm cho việc bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Thanh T nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tổng đạt, thông báo. Vì vậy, căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án nhằm đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa có ý kiến: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng là nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật, riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không tham gia hoà giải là không chấp hành đúng pháp luật. Đại diện Viện Kiểm sát không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục. Về nội dung, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần đối với yêu cầu hủy hợp đồng ngày 27/7/2017, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu trả số tiền vay 900.000.000đồng của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của vị

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Nguyễn Thanh T. Căn cứ kết quả xác minh tại Công an P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 20/5/2024, xác định bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989 có hộ khẩu thường trú tại 2 N, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chỗ ở hiện nay tại B Đại lộ B, Khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (từ năm 2017 đến nay). Tuy nhiên, căn cứ kết quả xác minh tại Công an phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 18 tháng 6 năm 2024 xác định bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1989 không có đăng ký hộ khẩu thường trú, tạm trú và cũng không sinh sống tại địa chỉ số B Đại lộ B, Khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ địa chỉ trên hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện địa chỉ của bà T tại số D Đại lộ B, Tổ A, phường H, thành phố T và quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[2] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn bà T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng bà T không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét thấy, Hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2017 giữa bà H và bà T về hình thức không đảm bảo quy định pháp luật, về nội dung hợp đồng chỉ thể hiện số tiền thanh toán lần 1 là 900.000.000đồng, không thể hiện thời gian thanh toán đối với số tiền chuyển nhượng còn lại, không có nội dung thỏa thuận về thời gian ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng và cũng không có nội dung bàn giao đất, việc thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Như vậy, cho thấy giữa bà H và bà T không có nội dung ràng buộc trách nhiệm pháp lý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, qua thu thập hồ sơ nguồn gốc đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thể hiện quyền sử dụng đất thuộc Thửa số 828, tờ bản đồ số 06-01, chủ sử dụng hiện nay vẫn do bà Huỳnh Nguyễn

Thanh T đứng tên chủ sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 00903, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 09037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2017, chưa có biến động. Do đó, căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015 xác định Hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2017 giữa bà H và bà T là giả tạo nhằm che đậy giao dịch vay tiền nên vô hiệu. Vì vậy, việc bà H yêu cầu hủy hợp đồng ngày 22/7/2017, yêu cầu bà T hoàn trả cho bà số tiền 900.000.000đồng và bà H đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là phù hợp với quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nên có cơ sở xem xét chấp nhận.

[4] Nguyên đơn bà H xuất trình bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CK 00903, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 09037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2017 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh T và xác định hai bên không lập giấy vay mà chỉ lập hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2017 và bà T đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ để làm tin. Mặc dù, nội dung hợp đồng chỉ thể hiện số tiền thanh toán lần 1 là 900.000.000đồng, không có ngày giao nhận tiền cụ thể nhưng chữ viết họ tên và chữ ký tên bà T tại hợp đồng do chính bà T viết và ký tên; việc bà H đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CK 00903, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 09037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2017 cho bà T, có cơ sở xác định số tiền 900.000.000đồng là tiền bà H cho bà T vay thông qua hình thức hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng ngày 27/7/2017. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, bà H cho rằng hai bên có thỏa thuận lãi suất 20%/năm và cung cấp các sao kê của Ngân hàng N – Chi nhánh T2 ngày 02/11/2020, ngày 09/02/2021, ngày 15/5/2021 và ngày 23/7/2021 để chứng minh bà T đã chuyển khoản trả lãi cho bà H được tổng số tiền là 280.000.000đồng. Tuy nhiên, do bà H không yêu cầu tính lãi và bà T cũng không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với số tiền lãi.

[5] Quá trình tố tụng, bà T không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện, không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh giao dịch theo Hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2017 là giao dịch vay hay chuyển nhượng. Do đó, căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định Hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2017 giữa bà H và bà T là vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự. Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự cần buộc bà Huỳnh Nguyễn

Thanh T phải hoàn trả cho bà H số tiền 900.000.000đồng tại mục thanh toán lần 1 của hợp đồng. Bởi lẽ, việc bà T tự viết thông tin họ tên và ký tên vào Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2017 cho thấy bà T thừa nhận giữa hai bên có xác lập giao dịch, nhưng nội dung hợp đồng như đã phân tích trên hoàn toàn không thể hiện đầy đủ nội dung việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên lời trình bày của nguyên đơn về việc xác định số tiền 900.000.000đồng tại mục thanh toán lần 1 của hợp đồng là tiền vay là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, cần buộc bà Trần Thị Ngọc H có trách nhiệm giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số CK 00903, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS 09037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2017 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh T.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 91, Điều 96 Khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466, Điều 469 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H đối với bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản.

Tuyên Hợp đồng thỏa thuận về việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2017 giữa bà Huỳnh Nguyễn Thanh T và bà Trần Thị Ngọc H là vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Nguyễn Thanh T phải hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền 900.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Buộc bà Trần Thị Ngọc H phải giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 00903, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS09037 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/7/2017 cho bà Huỳnh Nguyễn Thanh T.

3. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Ngọc H tự nguyện chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 5.000.000đồng. Bà H đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Nguyễn Thanh T phải chịu số tiền án phí sơ thẩm là 39.300.000đồng.

Bà Trần Thị Ngọc H được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án

Các đương sự 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 được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CCTHADS TP. Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Lưu: HSPA, VT.

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

Nguyễn Thị Duy Nhân