

Bản án số: 32/2023/DS-ST

Ngày 06/7/2023

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 LẠNG GIANG, TỈNH BẮC GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Vinh, bà Ngô Thị Mai

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Tĩnh - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang.

Đại diện Viện kiểm sát huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa: Ông Vi Đức Thứ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06/7/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2022/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2023/QĐST-DS ngày 05/4/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 47/2023/QĐST-DS ngày 16/6/2023 giữa:

*** Nguyên đơn:**

1. Anh Ngô Văn Hoàng, sinh năm 1987 (có mặt)

2. Chị Nguyễn Thị Huệ, sinh năm 1993 (có mặt)

Nơi ĐKKHKT: khu Dương Ổ, phường Phong Khê, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

Chỗ ở: tòa CT2, căn 1001, chung cư Cát Tường TNT, đường Lê Thái Tổ, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

*** Bị đơn:**

1. Anh Hoàng Văn Tuyên, sinh năm 1988 (vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)

2. Chị Ngô Thị Giang, sinh năm 1993 (vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang
- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh Tuyên, chị Giang:* ông Nguyễn Văn Thân, Luật sư thuộc Công ty luật TNHH ANP, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: tổ dân phố Viên 3, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (vắng mặt)

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

1. Chị Lê Thịnh, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP An Bình - Phòng giao dịch Thuận Thành; khu đô thị Little Sài Gòn, mặt đường Âu Cơ, thị trấn Hồ, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh
2. Anh Nguyễn Văn Phiên, sinh năm 1980 (vắng mặt)
Địa chỉ: tổ 3, khu 1, phường Vệ An, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Ngô Văn Hoàng và chị Nguyễn Thị Huế đều trình bày:

Ngày 15/4/2022 vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng anh Hoàng Văn Tuyên, chị Ngô Thị Giang là thửa số 78, tờ bản đồ số 48 diện tích 123,9 m² (trong đó đất ở tại đô thị 73 m², đất trồng cây lâu năm 50,9 m²) thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, Lạng Giang, Bắc Giang được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang.

Giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng anh Tuyên, chị Giang có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2022; hai bên có thống nhất giá trị chuyển nhượng là 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng); trong thời hạn 03 tháng, tức đến ngày 15/7/2022 vợ chồng anh Tuyên, chị Giang phải có nghĩa vụ bàn giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh chị và các giấy tờ liên quan để làm thủ tục sang tên theo quy định. Sau khi lập hợp đồng anh Tuyên, chị Giang đều ký, điểm chỉ bên chuyển nhượng; anh Tuyên là người viết nội dung “*Tôi đã nhận đủ số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng)*” tại bên A (tức bên chuyển nhượng).

Tuy nhiên sau khi đến hạn nhưng vợ chồng anh Tuyên, chị Giang không bàn giao đất, tài sản trên đất và các giấy tờ liên quan để vợ chồng anh chị làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Nay anh chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết gồm:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/4/2022 giữa bên chuyển nhượng: ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang với bên nhận chuyển nhượng: ông Ngô Văn Hoàng, bà Nguyễn Thị Huế đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang là có hiệu lực pháp luật;

- Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bàn giao đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Ngô Văn Hoàng, bà Nguyễn Thị Huế;

Tại Biên bản đối chất ngày 10/01/2023 và Biên bản hòa giải ngày 31/3/2023 nguyên đơn là anh Ngô Văn Hoàng thay đổi một phần lời khai và yêu cầu khởi kiện của mình, cụ thể:

Anh xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/4/2022 giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh Tuyên, chị Giang nêu trên thực chất là mối quan hệ vay tiền giữa anh Tuyên, chị Giang với vợ chồng anh;

số tiền vay gốc là 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Vì vậy, anh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bao gồm:

- Yêu cầu vợ chồng anh Tuyên, chị Giang cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng anh số tiền gốc 1.400.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày vay cho đến khi xét xử sơ thẩm.

- Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang thì anh đồng ý trả lại cho anh Tuyên, chị Giang.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản ghi lời khai và các lời khai tiếp theo, bị đơn là anh Hoàng Văn Tuyên trình bày: Anh có làm nghề buôn bán phế liệu nên có quen biết với anh Nguyễn Văn Phiên. Vào tháng 4/2022 anh Phiên có dự án mua phế liệu ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ở một số nơi khác. Khi đó anh Phiên có nói đang cần vốn làm ăn nên có nhờ anh đứng ra vay tiền hộ. Ngày 15/4/2022 anh Phiên có dẫn anh Hoàng lên nhà gặp vợ chồng anh với mục đích vợ chồng anh vay tiền của anh Hoàng cho anh Phiên lấy vốn làm ăn. Số tiền vợ chồng anh vay là 1.400.000.000đ nhưng anh Hoàng cắt lãi của tháng đầu tiên là 100.000.000đ nên chỉ còn 1.300.000.000đ. Để đảm bảo, làm tin cho khoản vay trên thì giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh Hoàng, chị Huế có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15/4/2022 mà anh Hoàng đã giao nộp cho Tòa án.

Khi vay tiền thì anh Hoàng không trực tiếp giao tiền mặt cho anh mà anh Hoàng chuyển khoản số tiền vay cho chị Lê Thịnh là bạn của anh Phiên. Việc anh Hoàng chuyển khoản số tiền vay cho chị Thịnh là do anh đề nghị. Do anh vay tiền hộ anh Phiên nên tiền lãi hàng tháng là do anh Phiên thanh toán trả cho anh Hoàng theo như thỏa thuận 2.000đ/ 01 triệu/ 01 ngày; thực tế ngày 20/5/2022 anh Phiên có trả tiền lãi 20.000.000đ cho anh Hoàng (trả trực tiếp bằng tiền mặt); còn lại anh Phiên có trả tiền lãi cho anh Hoàng được số tiền nào nữa hay không thì anh không nắm được.

Anh yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15/4/2022 được ký kết giữa vợ chồng anh và vợ chồng anh Hoàng, chị Huế là vô hiệu; yêu cầu anh Hoàng, chị Huế trả lại cho vợ chồng anh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48 diện tích 123,9 m² (trong đó đất ở tại đô thị 73 m², đất trồng cây lâu năm 50,9 m²) thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, Lạng Giang, Bắc Giang được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang.

Đối với số tiền vay thì anh đồng ý thanh toán trả cho vợ chồng anh Hoàng, chị Huế số tiền gốc và lãi phát sinh là 1.550.000.000đ (Một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng) và được trả dần 04 tháng trả một lần với số tiền là 200.000.000đ cho đến khi trả xong.

Bị đơn là chị Ngô Thị Giang trình bày: Chị đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày nêu trên của chồng chị là anh Hoàng Văn Tuyên và không bổ sung ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Phiên trình bày:

Anh và anh Hoàng Văn Tuyên có quen biết nhau do cùng làm nghề buôn bán, kinh doanh phế liệu. Vào tháng 4/2022 anh và anh Tuyên cùng chung nhau làm dự án mua phế liệu ở tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và ở một số nơi khác. Khi đó cả hai đang cần vốn làm ăn và chị Lê Thịnh có giới thiệu vay tiền của anh Ngô Văn Hoàng, chị Nguyễn Thị Huế.

Ngày 15/4/2022 anh có dẫn anh Hoàng lên nhà gặp vợ chồng anh Tuyên, chị Giang với mục đích để vợ chồng anh Tuyên, chị Giang vay tiền của anh Hoàng lấy vốn làm ăn cùng với anh. Số tiền vợ chồng anh Tuyên, chị Giang vay là 1.400.000.000đ nhưng anh Hoàng cắt lãi của tháng đầu tiên là 84.000.000đ nên chỉ còn 1.316.000.000đ. Việc vay tiền giữa anh Tuyên, chị Giang và anh Hoàng không lập giấy biên nhận vay tiền mà hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15/4/2022 mà anh Hoàng đã giao nộp cho Tòa án.

Khi vay tiền thì anh Hoàng không trực tiếp giao tiền mặt cho anh Tuyên, chị Giang mà anh Hoàng chuyển khoản số tiền vay cho chị Lê Thịnh. Do hôm đó là ngày nghỉ; tài khoản của anh Tuyên không giao dịch nên anh Tuyên có đề nghị anh Hoàng chuyển khoản số tiền vay cho chị Thịnh. Về lãi suất hai bên có thỏa thuận bằng miệng là 2.000đ/ 01 triệu/ 01 ngày.

Ngày 20/5/2022 anh có trả số tiền lãi 20.000.000đ cho anh Hoàng (trả trực tiếp bằng tiền mặt); sau đó anh không thanh toán trả tiền lãi nào cho anh Hoàng nữa. Anh xác định số tiền 20.000.000đ trả cho anh Hoàng là anh trả thay tiền lãi đối với khoản tiền vay giữa anh Tuyên, chị Giang với anh Hoàng, chị Huế. Đề nghị Tòa án trừ vào số tiền lãi phát sinh khi giải quyết vụ án và không yêu cầu anh Hoàng phải trả lại cho anh.

Khi trả tiền lãi cho anh Hoàng thì chỉ đưa tay cho nhau chứ không lập giấy tờ, văn bản gì. Anh có hình ảnh trả tiền lãi 20.000.000đ cho anh Hoàng tại nhà anh Vũ Thanh Tuấn, sinh năm 1978 địa chỉ: phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (số điện thoại: 0817.552.555).

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15/4/2022 được ký kết giữa vợ chồng anh Tuyên, chị Giang và vợ chồng anh Hoàng, chị Huế là để che giấu hợp đồng vay tài sản nên anh đồng ý với ý kiến của anh Tuyên, chị Giang là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu; đề nghị anh Hoàng, chị Huế trả lại cho vợ chồng anh Tuyên, chị Giang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48 diện tích 123,9 m² (trong đó đất ở tại đô thị 73 m², đất trồng cây lâu năm 50,9 m²) thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, Lạng Giang, Bắc Giang được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2020 sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang.

Đối với số tiền vay: Vợ chồng anh Tuyên, chị Giang là người đứng ra vay tiền nhưng với mục đích góp vốn làm ăn chung với anh. Vì vậy, anh cũng sẽ có trách nhiệm cùng với anh Tuyên, chị Giang thu xếp tiền để trả cho vợ chồng anh Hoàng, chị Huế số tiền gốc và lãi phát sinh. Thời gian thanh toán xong trước ngày 30/6/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thịnh trình bày: Chị là bạn của anh Ngô Văn Hoàng, anh Hoàng Văn Tuyên và anh Nguyễn Văn Phiên. Qua nói

chuyện chị biết anh Tuyên có nhu cầu vay tiền để làm ăn và anh Hoàng làm nghề cho vay nên chị có giới thiệu anh Tuyên gặp anh Hoàng để vay tiền. Về nội dung vay mượn như thế nào thì chị không rõ vì anh Hoàng và anh Tuyên trực tiếp giao dịch với nhau.

Ngày 15/4/2022, chị đi làm tại ngân hàng nên không tham gia việc ký kết hợp đồng vay tiền; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hoàng và anh Tuyên; chị không có mặt tại nơi ký kết hợp đồng. Trước khi anh Hoàng chuyển tiền vào tài khoản của chị thì anh Tuyên có hỏi nhờ tài khoản của chị để anh Hoàng chuyển tiền vào và có nói rõ là tiền anh Tuyên vay của anh Hoàng.

Anh Hoàng có chuyển tiền vào số tài khoản 0351002136217 của chị 03 lần: lần 01 chuyển 450.000.000đ; lần 02 chuyển 490.000.000đ; lần 03 chuyển 376.000.000đ. Sau khi nhận được tiền thì chị đã rút toàn bộ số tiền và giao toàn bộ tiền mặt cho anh Tuyên vào sáng thứ 7 ngày 16/4/2022. Trong việc vay mượn tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Hoàng và anh Tuyên chị không có liên quan gì. Đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành thủ tục hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Hoàng Văn Tuyên, chị Nguyễn Thị Huế đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 15/4/2022 giữa bên chuyển nhượng: ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang với bên nhận chuyển nhượng: ông Ngô Văn Hoàng, bà Nguyễn Thị Huế đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bao gồm:

- Yêu cầu vợ chồng anh Tuyên, chị Giang cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng anh số tiền gốc 1.400.000.000đ và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 12,5%/năm kể từ ngày vay cho đến khi xét xử sơ thẩm. Đồng ý đối trừ số tiền 84.000.000đ cắt lãi khi vay tiền và số tiền 20.000.000đ anh Phiên trả vào số tiền lãi phát sinh.

- Đồng ý trả lại cho anh Tuyên, chị Giang 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang.

Bị đơn là anh Hoàng Văn Tuyên và chị Ngô Thị Giang vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Tuyên, chị Giang là ông Nguyễn Văn Thân và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Phiên, chị Lê Thịnh vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật và trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án thực hiện nghiêm túc, đúng theo quy định của pháp luật.

* Về nội dung tranh chấp: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Văn Hoàng, chị Nguyễn Thị Huế.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được ký kết giữa vợ chồng anh Hoàng, chị Huế và vợ chồng anh Tuyên, chị Giang vào ngày 15/4/2022 là vô hiệu.

2. Buộc anh Ngô Văn Hoàng, chị Nguyễn Thị Huế phải trả cho anh Hoàng Văn Tuyên, chị Ngô Thị Giang: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CV 513796, số vào sổ cấp GCN: CS05835 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 04/6/2020 tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Phạm Văn Đước; ngày 21/8/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang.

3. Buộc vợ chồng anh Hoàng Văn Tuyên, chị Ngô Thị Giang phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho vợ chồng anh Ngô Văn Hoàng, chị Nguyễn Thị Huế số tiền nợ gốc là 1.400.000.000đ; số tiền nợ lãi là 110.374.000đ. Tổng cộng: 1.510.374.000đ (Một tỷ năm trăm mười triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Về án phí: Anh Hoàng, chị Huế phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu. Anh Tuyên, chị Giang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng vay tài sản.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa sau khi tiến hành nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, nguyên đơn là anh Hoàng, chị Huế có mặt; Bị đơn là anh Tuyên, chị Giang vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Tuyên, chị Giang là ông Nguyễn Văn Thân; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Phiên, chị Lê Thịnh vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy HĐXX tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh Tuyên, chị Giang, ông Thân, chị Thịnh, anh Phiên theo quy định tại khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú trên địa bàn huyện Lạng Giang và các đương sự tranh chấp giao dịch dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, Lạng Giang, Bắc Giang. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân

dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được quy định tại các Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về quyền khởi kiện, thời hiệu khởi kiện và quan hệ pháp luật tranh chấp thì thấy: Ngày 15/4/2022 giữa vợ chồng anh Ngô Văn Hoàng, chị Nguyễn Thị Huế và vợ chồng anh Hoàng Văn Tuyên, chị Ngô Thị Giang có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang. Do có tranh chấp phát sinh và các bên không tự giải quyết được với nhau nên ngày 16/11/2022 anh Hoàng, chị Huế nộp đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có hiệu lực pháp luật và yêu cầu vợ chồng anh Tuyên, chị Giang phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, HĐXX xác định đây là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo quy định tại Điều 116, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015. Anh Hoàng, chị Huế có quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 184; Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung tranh chấp:

** Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:*

Ngày 15/4/2022 giữa vợ chồng anh Hoàng, chị Huế với vợ chồng anh Tuyên, chị Giang có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 513796, số vào sổ cấp GCN: CS05835 ngày 04/6/2020 mang tên ông Phạm Văn Được; ngày 21/8/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang.

Tại các lời khai của nguyên đơn; bị đơn đều thừa nhận mục đích của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là để đảm bảo cho khoản tiền vay của vợ chồng anh Tuyên, chị Giang đối với vợ chồng anh Hoàng, chị Huế. Đồng thời, các đương sự đều đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 15/4/2022 là vô hiệu.

Như vậy, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được ký kết giữa vợ chồng anh Hoàng, chị Huế và vợ chồng anh Tuyên, chị Giang vào ngày 15/4/2022 là vô hiệu do các bên xác lập một cách giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

** Về xác định lỗi và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu:*

Vợ chồng anh Hoàng, chị Huế và vợ chồng anh Tuyên, chị Giang đều thừa nhận việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2022 là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa các bên. Được thể hiện bằng việc thỏa thuận lãi suất; trả tiền lãi phát sinh và số tiền vay so với giá trị thực của quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì anh Hoàng, chị Huế và anh Tuyên, chị Giang đều là người có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự; đều ý thức được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, vợ chồng anh Hoàng, chị Huế và vợ chồng anh Tuyên, chị Giang đều có lỗi ngang nhau. Đồng thời, việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng để nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản nên không gây thiệt hại cho các bên và không phải bồi thường cho nhau.

Quá trình giải quyết vụ án anh Hoàng đồng ý trả lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CV 513796, số vào sổ cấp GCN: CS05835 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 04/6/2020 tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Phạm Văn Được; ngày 21/8/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang chỉnh lý tại trang IV giấy chứng nhận sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang. Vì vậy, cần buộc anh Hoàng, chị Huế trả cho anh Tuyên, chị Giang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[4] Về hợp đồng vay tài sản: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2022 vô hiệu do giả tạo nên giao dịch dân sự bị che giấu là hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật.

* *Về số tiền gốc:* Anh Tuyên, chị Giang thừa nhận có vay của vợ chồng anh Hoàng, chị Huế số tiền gốc là 1.400.000.000đ và anh Tuyên là người viết nội dung “*Tôi đã nhận đủ số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng)*” tại mục bên A (bên chuyển nhượng) của hợp đồng. Anh Hoàng chuyển khoản số tiền vay cho chị Lê Thịnh theo đề nghị của anh Tuyên. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi thời hạn giao đất và tài sản trên đất; giấy tờ về quyền sử dụng, sở hữu vào ngày 15/7/2022 chính là thời hạn vay tiền giữa các bên.

Đối với số tiền 84.000.000đ mà anh Tuyên cho rằng anh Hoàng cắt lãi của tháng đầu tiên: HĐXX xét thấy, việc trả tiền lãi trước của anh Tuyên, chị Giang là do các bên thỏa thuận và hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy, số tiền 84.000.000đ được xác định là số tiền lãi đã thanh toán và được đối trừ vào số tiền lãi phát sinh của hợp đồng vay.

Như vậy, giữa vợ chồng anh Hoàng, chị Huế và vợ chồng anh Tuyên, chị Giang có thực hiện giao dịch là hợp đồng vay tài sản có kỳ hạn và có lãi theo Điều 463; Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015 với số tiền gốc là 1.400.000.000đ.

* *Về số tiền lãi:* Căn cứ lời khai của các bên xác định giữa anh Hoàng, chị Huế và anh Tuyên, chị Giang có thỏa thuận bằng miệng mức lãi suất là 2.000đ/01 triệu/ 01 ngày tức bằng 72%/ năm, vượt quá mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy mức lãi suất vượt quá là không có hiệu lực pháp luật.

Đối với số tiền 20.000.000đ anh Phiên trả cho anh Hoàng vào ngày 20/5/2022: Anh Phiên xác định là trả tiền lãi thay cho vợ chồng anh Tuyên, chị Giang và đề nghị đối trừ vào số tiền lãi phát sinh phải thanh toán mà không yêu cầu trả lại. Vì vậy, cần đối trừ số tiền 20.000.000đ vào số tiền lãi phát sinh của hợp đồng vay.

Tại phiên tòa, anh Hoàng yêu cầu vợ chồng anh Tuyên, chị Giang cùng phải có trách nhiệm liên đới thanh toán trả số tiền nợ gốc là 1.400.000.000đ và số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 12,5%/ năm kể từ ngày vay cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi số tiền nợ gốc, tiền lãi và mức lãi suất là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 463; Điều 466; Điều 468 và Điều 470 Bộ luật dân sự.

Do vậy cần buộc vợ chồng anh Tuyên, chị Giang cùng phải có trách nhiệm liên đới thanh toán trả vợ chồng anh Hoàng, chị Huế số tiền nợ gốc là 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) và số tiền lãi phát sinh tính từ ngày vay 15/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 06/7/2023 (là 01 năm 02 tháng 21 ngày) theo mức lãi suất 12,5%/ năm là $(1.400.000.000đ \times 12,5\% \times 01 \text{ năm} = 175.000.000đ) + (1.400.000.000đ \times 12,5\%/12 \times 02 \text{ tháng} = 29.166.000đ) + (1.400.000.000đ \times 12,5\%/360 \times 21 = 10.108.000đ) = 214.374.000đ$ trừ đi số tiền lãi 104.000.000đ anh Tuyên, chị Giang đã thanh toán còn lại số tiền lãi là 110.374.000đ, tổng cộng: 1.510.374.000đ (Một tỷ năm trăm mười triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

[5] Về án phí: Anh Hoàng, chị Huế phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu. Anh Tuyên, chị Giang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng vay tài sản.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 116; Điều 124; Điều 131; Điều 132; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp tiền án phí, lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Văn Hoàng, chị Nguyễn Thị Huế.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôì, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang được ký kết giữa vợ chồng anh Hoàng, chị Huế và vợ chồng anh Tuyên, chị Giang vào ngày 15/4/2022 là vô hiệu.

2. Buộc anh Ngô Văn Hoàng, chị Nguyễn Thị Huế phải trả cho anh Hoàng Văn Tuyên, chị Ngô Thị Giang: 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CV 513796, số vào sổ cấp GCN: CS05835 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 04/6/2020 tại thửa số 78, tờ bản đồ số 48, diện tích 123,9 m² thuộc tổ dân phố Thống Nhất, thị trấn Vôì, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc

Giang mang tên ông Phạm Văn Đước; ngày 21/8/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạng Giang chính lý tại trang IV giấy chứng nhận sang tên ông Hoàng Văn Tuyên, bà Ngô Thị Giang.

3. Buộc vợ chồng anh Hoàng Văn Tuyên, chị Ngô Thị Giang phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho vợ chồng anh Ngô Văn Hoàng, chị Nguyễn Thị Huế số tiền nợ gốc là 1.400.000.000đ; số tiền nợ lãi là 110.374.000đ. Tổng cộng là 1.510.374.000đ (Một tỷ năm trăm mười triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 06/7/2023) 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 án theo mức lãi suất là 12,5%/ năm.

4. Về án phí: Anh Ngô Văn Hoàng, chị Nguyễn Thị Huế phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu. Nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh Hoàng, chị Huế đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000910 ngày 24/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Xác nhận anh Hoàng, chị Huế đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hoàng Văn Tuyên, chị Ngô Thị Giang phải chịu số tiền 57.311.000đ án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng vay tài sản.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản 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 thoả 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, 7a, 7b 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.

Án xử công khai sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lạng Giang;
- THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Sang