TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2022/DS-ST
Ngày: 22/12/2022
"V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Trung Thực.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Xuân Trường.

Bà Phạm Thị Lan.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thuận - Thư ký viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Ông Nguyễn Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2022/QĐST-DS ngày 16/9/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B., sinh năm 1962.

Địa chỉ: Đội 13, thôn X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo ủy quyền của ông B.: Ông Nguyễn Khắc A., sinh năm 1977; HKTT: Thôn A.C, xã L.P, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên.

Bị đơn: Bà Bùi Thị Th., sinh năm 1976;

Chị Đỗ Thị Thảo H., sinh năm 1999;

Địa chỉ: Đội 12, thôn X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị H1., sinh năm 1957;

Đại diện theo ủy quyền của bà H1.: Ông Nguyễn Khắc A., sinh năm 1977; HKTT: Thôn A.C, xã L.P, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên.

2/ Chị Nguyễn Thị X., sinh năm 1982;

3/ Chị Nguyễn Thị T., sinh năm 1997;

Địa chỉ: Đội 13, thôn X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên.

4/ Chị Nguyễn Thị Vân, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Saga Ken Kabatsu Shi 1 -3288 -1 Japan (Nhật Bản).

5/ Chị Nguyễn Thị L., sinh năm 1989;

Địa chỉ: Đội 10, An Chiểu 1, L.P, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên.

Đại diện theo ủy quyền của chị Vân và chị L.: Ông Nguyễn Văn B., sinh năm 1962; Địa chỉ: Đội 13, thôn X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên.

6/ Ông Đỗ Văn T1., sinh năm 1974;

Địa chỉ: Đội 12, thôn X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên.

7/ Văn phòng công chứng An Dũng;

Địa chỉ: Số 480 Nguyễn Văn Linh, phường Hiến Nam, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên. Trưởng văn phòng: Ông An Văn D1..

(Có mặt ông Nguyễn Văn B., ông Nguyễn Khắc A., bà Bùi Thị Th., chị Nguyễn Thị T., chị Nguyễn Thị L.; Vắng mặt chị Đỗ Thị Thảo H., chị Nguyễn Thị X., chị Nguyễn Thị Vân, ông Đỗ Văn T1., ông An Văn D1., bà Nguyễn Thị H1.).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản lấy lời khai, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B. trình bày: Ông và bà Bùi Thị Th. là người cùng thôn với nhau. Năm 2015, ông có vay tiền của vợ chồng bà Th., ông T1. để cho con gái là Nguyễn Thị Vân đi xuất khẩu lao động tại Nhật Bản. Việc vay tiền diễn ra làm 3 lần:

- Lần 1 vào ngày 06/6/2015, vay 100.000.000đ;
- Lần 2 vào ngày 08/8/2015 vay 50.000.000đ;
- Lần 3 vào ngày 19/8/2015 vay 70.000.000đ.

Tổng 3 lần vay là 220.000.000đ, đều có viết giấy vay và ông ký nhận. Sau đó, bà Th. đề nghị viết thành giấy vay tiền cụ thể đề ngày 06/6/2015, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất 1,2%/ tháng, tháng nào trả lãi tháng đấy. Ngoài ra, ông còn làm 01 hợp đồng chuyển nhượng 400m^2 đất cho bà Th., ông T1. để làm tin. Hợp đồng chỉ có ông và các con ông là chị Nguyễn Thị X., Nguyễn Thị Vân, Nguyễn Thị L. và Nguyễn Thị T. ký, còn chữ ký của vợ ông là ông tự ký thay. Các bên thỏa thuận nếu hết thời hạn 3 năm ông không trả hết số nợ 220.000.000đ thì bà Th., ông T1. sẽ sang tên chính chủ 400m^2 đất trên. Đến nay ông mới trả lãi, chưa trả gốc.

Ngày 08/12/2015, ông lại vay của bà Th., ông T1. 01 cây vàng, có viết giấy vay, thỏa thuận trả bằng vàng và lãi suất 300.000đ/ tháng, tháng nào trả lãi tháng đấy. Thời điểm vay giá vàng là 29.000.000đ/1 cây. Đến nay ông mới trả lãi, chưa trả gốc.

Ngày 09/5/2018 (không nhớ ngày âm hay dương), ông vay của bà Th., ông T1. 01 cây vàng, trị giá vàng khi vay là 33.000.000đ/1 cây; có viết giấy vay nhưng không thỏa thuận lãi suất. Đến nay ông chưa trả được số nợ này.

Ngày 21/6/2018 (âm lịch) tức ngày 02/8/2018 dương lịch, ông vay của bà Th., ông T1. số tiền 130.000.000đ, có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa

thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng. Bà Th. bắt ông tính cả lãi của 2 lần vay vàng lần trước và lãi của số tiền vay 220.000.000đ trong thời hạn 2 tháng là 7 triệu đồng để nhập vào số tiền vay gốc. Nên số tiền chốt trong giấy nhận tiền là 137.000.000đ (130 triệu gốc và 7 triệu tiền lãi). Đến nay ông chưa trả được số nợ này.

Ngày 22/6/2018 âm lịch, ông vay của bà Th., ông T1. số tiền 20.000.000đ, có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng.

Ngày 26/6/2018 âm lịch tức ngày 07/8/2018, ông vay của bà Th., ông T1. số tiền 40.000.000đ có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng. Tính đến ngày 07/8/2018, tổng số tiền của tất cả các khoản ông đã vay của bà Th. chốt cả gốc và lãi là 500.000.000đ và được ghi vào sổ chốt nợ của bà Th..

Ngày 29/6/2018 âm lịch (dương lịch là ngày 10/8/2018), ông vay của bà Th., ông T1. số tiền 100.000.000đ có viết giấy vay nhận tiền bán đất, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng. Mặc dù ông viết và ký vào giấy vay tiền đã nhận đủ tiền bán đất nhưng thực chất là vay tiền chứ không bán đất cho bà Th., ông T1.. Tính đến ngày này, ông đã vay của bà Th., ông T1. tổng số tiền 600.000.000đ tính cả gốc và lãi. Đến nay ông chưa trả được số nợ này.

Ngày 08/7/2018 âm lịch, ông có viết giấy vay bà Th., ông T1. 100.000.000đ. Thực chất 100.000.000đ là tiền lãi của 600.000.000đ nói trên chứ ông không vay và cầm tiền mặt thật của bà Th.. Ông có ghi là "anh Bắc phải trả lãi em Thưa Tuyến từ tháng 10/2019 âm lịch" chứ không phải là "anh Bắc phải trả đất em Thưa Tuyến từ tháng 10/2019 âm lịch" như tài liệu bà Th. cung cấp, bà Th. đã tự ý sửa chữ "lãi" thành "đất". Tính đến ngày 08/7/2018 âm lịch, ông đã vay của bà Th., ông T1. tổng số tiền 600.000.000đ tính cả gốc và lãi. Đến nay ông chưa trả được số nợ này.

Với các khoản vay nợ trên, ông đều trả lãi hàng tháng theo thỏa thuận giữa ông và vợ chồng bà Th.. Từ ngày 08/7/2018 âm lịch đến nay thì ông chưa trả được cả lãi và gốc.

Đến hạn 3 năm phải trả hết nợ, ông chưa trả được nợ cho bà Th., ông T1. nên bà Th. bảo ông cứ làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất để làm tin. Ngày 24/8/2018, các bên làm 02 hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 38, tờ bản đồ 38, diện tích 923,8m^2, địa chỉ: khu phố X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên. Vợ chồng ông ký, chứ không đọc hợp đồng. Bản chất việc mua bán chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông và mẹ con bà Th. là không có thật. Ông xác định nợ gốc và lãi số tiền ông nợ bà Th. đến ngày 08/7/2018 (âm lịch) là 600.000.000đ. Nay ông nhất trí xác định khoản tiền 600.000.000đ này là nợ gốc

và không yêu cầu phải xem xét lại các khoản tiền lãi ông đã trả cũng như khoản tiền lãi do bà Th. tính và nhập vào nợ gốc. Ông đồng ý trả cho bà Th. nợ gốc 600.000.000đ và lãi của số tiền 600.000.000đ với mức lãi suất ông và bà Th. đã thỏa thuận là 1,2%/ tháng kể từ ngày 29/6/2018 âm lịch tức ngày 10/8/2018 dương lịch đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Đồng thời yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2281 và 2282 ngày 24/8/2018 giữa vợ chồng ông và bà Th., chị H.; buộc bà Th. trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Đối với chi phí trích đo thửa đất theo phiếu thu ngày 14/8/2018 hết 3.870.000đ, ông đồng ý nhận trả cho bà Th..

Bị đơn bà Bùi Thị Th. trình bày: Năm 2015, vợ chồng ông B. có vay tiền của vợ chồng bà để cho con đi nước ngoài. Cụ thể: Lần 1 vào ngày 06/6/2015 cho vay 100.000.000đ; lần 2 vào ngày 08/8/2015 cho vay 50.000.000đ; lần 3 cho vay 70.000.000đ, đều viết vào giấy. Tổng 3 lần vay là 220.000.000đ có viết giấy vay tiền vào ngày 06/6/2015, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất 1,2%/ tháng. Thỏa thuận nếu sau 3 năm ông B. không trả được nợ thì phải trả 400m^2 đất. Đồng thời hai bên có viết tay giấy chuyển nhượng đất diện tích 400m^2 đất thổ cư tại Đội 13, thôn X.Đ, phường L.S, có xác nhận của UBND phường L.S. Đến ngày 08/12/2015, ông B. đã trả lãi của số tiền 220.000.000đ, còn gốc chưa trả được.

Cùng ngày 08/12/2015, bà tiếp tục cho ông B. vay 01 cây vàng 9999, có viết giấy vay nợ. Vợ chồng ông B. đều ký và thỏa thuận trả lãi 300.000đ/ tháng, không ghi thời hạn vay. Ông B. đã trả lãi được 01 năm. Đến nay chưa trả được gốc và lãi tiếp.

Hết thời hạn 3 năm ông B. vay của bà số tiền 220.000.000đ và 01 cây vàng, vợ chồng ông B. không trả được nợ gốc và lãi. Do vợ chồng ông B. còn vay tiền người khác cũng không có khả năng trả nợ cho họ nên họ đã cầm sổ đỏ của vợ chồng ông B. làm tin. Vợ chồng bà còn vay mượn thêm tiền để đưa cho vợ chồng ông B.. Tổng cộng bà cho vợ chồng ông B. vay tính cả vàng và tiền mặt là 700.000.000đ, có viết giấy và ông B. có ký nhận.

Ngày 24/8/2018, vợ chồng ông B. với bà và chị H. con gái bà đã làm hai hợp đồng chuyển nhượng hơn 923,8m^2 đất và nhà ở trên đất thuộc thửa số 38 tại Văn phòng công chứng An Dũng (Hợp đồng số 2281 và 2282).

Hợp đồng số 2281 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B. và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Th. có nội dung: Vợ chồng ông B. chuyển nhượng cho bà Th. 2 phần đất được tách từ thửa số 38, trong đó phần thứ nhất diện tích 667,4m^2; phần thứ hai diện tích 97,2m^2. Giá tiền chuyển nhượng là 500.000.000đ.

Hợp đồng số 2282 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B. và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H. có nội dung: Vợ chồng ông

B. chuyển nhượng cho chị H. 1 phần đất được tách từ thửa số 38 diện tích 159,2m^2. Giá tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ.

Tại lời khai trước đây (BL 44-46), bà cùng quan điểm với ông B. về những lần bà cho ông B. vay tiền từ 09/5/2018 đến 08/7/2019. Tuy nhiên sau này, bà xác định các ngày từ 09/5/2018 đến 08/7/2018, bà không cho ông B. vay bất cứ khoản tiền nào như ông B. đã trình bày, mà đấy đều là số tiền bà trả tiền đất cho vợ chồng ông B. theo Hợp đồng đã chuyển nhượng vì không có thỏa thuận về lãi. Bà chỉ cho vợ chồng ông B. vay 220.000.000đ tiền mặt, 01 cây vàng vào năm 2015.

Bà có quan điểm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B.. Nếu vợ chồng ông B. muốn lấy lại đất thì bà đồng ý để lại cho ông B. phần đất theo Hợp đồng đã ký với chị Đỗ Thị Thảo H., đồng thời trả cho bà một phần sân để bà làm ngõ đi vào phần đất phía trong cho rộng và trả cho bà số tiền 700.000.000đ.

Ngoài ra, bà Th. có yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009 giữa vợ chồng bà Th. với gia đình ông B. đối với diện tích 163m^2 đất nông nghiệp giáp thủy văn, phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn C1., không ghi rõ thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ bao nhiêu (theo ông B. khai thì 163m^2 đất nông nghiệp này là một phần của thửa số 11/13, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1339 ngày 10/3/1996) và yêu cầu ông B. trả lại cho bà số tiền 68.000.000đ tiền gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 10/6/2009. Tuy nhiên ngày 19/5/2022, bà đã tự nguyện rút yêu cầu phản tố, ông B. cũng đồng ý với quan điểm tự nguyện rút yêu cầu phản tố của bà Th..

Bị đơn chị Đỗ Thị Thảo H. trình bày: Chị là con gái bà Th., ông T1.. Chị không biết việc mua bán đất giữa gia đình ông B. và mẹ chị. Chị chỉ được mẹ chị nhờ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại văn phòng công chứng. Nay ông B. có đơn khởi kiện chị và bà Th., chị đề nghị Tòa án làm việc với mẹ chị và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Bà Nguyễn Thị H1.:* Bà là vợ ông B.. Việc ông B. vay tiền của bà Th., ông T1. như nào bà không biết gì vì ông B. không nói với bà. Bà không biết ông B. vay bao nhiêu lần và bao nhiêu tiền. Bà chưa lần nào vào nhà bà Th., ông T1. để vay tiền và vàng. Có một lần ông B. chở bà đến văn phòng công chứng để bảo bà ký vào giấy gì đó, bà cũng không đọc đó là giấy gì và cũng không có ai đọc cho bà biết. Nay ông B. khởi kiện bà Th., chị H. về nội dung hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B..

- *Ông Đỗ Văn T1.:* Ông là chồng bà Th.. Ông có biết việc vợ chồng ông B. nhiều lần vay tiền của vợ chồng ông vì đều đến nhà ông để vay. Tiền, vàng mà bà Th. đưa cho vợ chồng ông B. vay là tài sản chung của vợ chồng ông. Các lần vợ chồng ông B. vay tiền, ông đều đồng ý cho vay, còn đứng lên giao dịch thỏa thuận

cụ thể số tiền vay, lãi suất như thế nào thì chỉ có bà Th. và ông B. giao dịch với nhau. Ông có biết việc bà Th. và chị H. nhận chuyển nhượng đất và nhà ở của vợ chồng ông B., bà H1., còn ông không tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng đó.

- *Chị Nguyễn Thị T.:* Chị là con gái của ông B.. Chị không biết việc chuyển nhượng đất 03 giữa bố mẹ chị và bà Th.. Chị cũng không biết có phải chị ký ở bên dưới giấy chuyển nhượng đất 03 ngày 10/6/2009 hay không vì khi đó chị còn nhỏ. Với yêu cầu hủy việc chuyển nhượng đất 03 của bà Th. thì chị có quan điểm để cho bố mẹ chị quyết định.

- *Văn phòng công chứng An Dũng:* Ngày 24/8/2018, Văn phòng Công chứng An Dũng có thực hiện làm thủ tục công chứng 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2281 và 2282 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn B. và bà Nguyễn Thị H1. với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Th. (Hợp đồng 2281) và bà Đỗ Thị Thảo H. (Hợp đồng 2282). Các bên đã tự nguyện cung cấp đầy đủ các thông tin cá nhân và tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều tự nguyện ký kết hợp đồng và thống nhất cam kết thực hiện thỏa thuận của hợp đồng. Văn phòng chứng kiến việc ký kết thỏa thuận thực hiện hợp đồng của các bên. Văn phòng xác nhận đã thực hiện công chứng cho các bên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và cung cấp cho Tòa án bản sao các tài liệu, văn bản các đương sự đã cung cấp cho Văn phòng công chứng An Dũng để làm hợp đồng chuyển nhượng và bản sao Hợp đồng chuyển nhượng số 2281 và 2282.

Xác minh nguồn gốc đất, UBND phường L.S cung cấp: Ban đầu tại sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê 290 năm 1984 -1986; diện tích 923,8m^2 đất của ông B. bà H1. nằm tại thửa số 397, tờ bản đồ số 2 đăng ký tên cụ Đào Thị Đăng (bà nội ông B.), diện tích 2.156m^2, loại đất thổ cư. Biến động qua các năm, thửa đất trên được tách ra làm 2 thửa, trong đó 01 thửa kê khai đăng ký tên ông Nguyễn Văn B., diện tích 923,8m^2. Ngày 31/5/2018, ông B. được cấp GCNQSDĐ với diện tích 923,8m^2, thửa số 38, tờ bản đồ số 38 mang tên ông Nguyễn Văn B. và bà Phạm Thị H.. Đây là diện tích đất không có tranh chấp với ai. Sau này, ông B., bà H1. đã tách diện tích này ra làm 03 mảnh đất với các diện tích 97,2m^2; 667,4m^2 và 159,2m^2 và chuyển nhượng cho bà Th., chị H. nhưng chưa thông qua Ủy ban làm thủ tục sang tên.

Đối với việc chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông Nguyễn Văn B. và vợ chồng ông Đỗ Văn T1., Bùi Thị Th. thì không thông qua bộ phận địa chính phường nên địa phương không biết việc chuyển nhượng này, không xác định được các bên chuyển nhượng thửa đất nào. Gia đình ông B. và gia đình bà Th. cũng không ai kê khai biến động quyền sử dụng đất nông nghiệp. Do vậy xác định giao

dịch này nếu có thì là không hợp lệ, không đảm bảo các quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản xác định:

+ Thửa đất có tranh chấp là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 38 tại Đội 13, thôn X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y; có diện tích 923,8m^2. Các đương sự thỏa thuận 923,8m^2 đất trị giá 1.108.000.000đ.

+ Tài sản trên đất bao gồm: 01 nhà 1,5 tầng; 01 nhà cấp 4 diện tích 14,5m^2; 01 lán tôn diện tích 50,8m^2, 01 sân gạch đỏ diện tích 73,2m^2; 01 sân lát ximăng diện tích 38,1m^2; 01 bể đựng nước thể tích 10,4m^2; 01 bếp cũ; 04 cây nhãn đường kính 35cm; 01 cây mít đường kính 10cm; 01 cây sấu đường kính 25cm và một số cây nhỏ. Các đương sự thỏa thuận toàn bộ tài sản này trị giá 92.000.000đ (trừ 01 bếp cũ và một số cây nhỏ trong vườn các đương sự tự nguyện đề nghị không định giá).

<u>Tại phiên tòa:</u>

Các đương sự có ý kiến:

Ông B. và đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Khắc A. cho rằng: Do bản thân gia đình ông B. là bên vay tiền có hoàn cảnh khó khăn chưa thể thu xếp được tiền trả nợ; lại chịu sự lệ thuộc, thúc ép của chủ nợ là bà Th. nên phải thực hiện các yêu cầu của bà Th. đưa ra trong đó có việc ký vào các giấy vay nợ, ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất. Mục đích ký kết hợp đồng là để làm tin cho việc trả nợ chứ không phải là chuyển nhượng thực chất. Bởi thực tế 923,8m^2 đất cùng với ngôi nhà 2 tầng, các công trình, cây cối trên đất thời điểm tháng 8 năm 2018 có giá trị thật phải là gấp từ 3 đến 4 lần số tiền 700 triệu đồng ghi trong hai hợp đồng. Vì vậy, ông B. và đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía bị đơn bà Th. xác định số tiền, vàng gia đình ông B. vay của vợ chồng bà đã chuyển sang thành tiền mua bán chuyển nhượng đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đề nghị công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, bà Th. đưa ra phương án cho gia đình ông B. được chuộc lại phần đất có nhà theo hợp đồng chuyển nhượng với chị Đỗ Thị Thảo H. với giá chuộc là 500 triệu đồng; phần đất còn lại gia đình ông B. phải trả lại cho bà theo hợp đồng đã ký.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định hai hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2281 và 2282 là vô hiệu do giả tạo, che dấu hợp đồng vay tài sản; quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng vay tài sản trong trường hợp có tranh chấp về lãi suất. Buộc gia đình ông B., bà H1. phải trả bà Th. số tiền vay gốc được chốt ngày 08/7/2018 âm lịch (tức ngày 18/8/2018 dương lịch) là 700 triệu đồng. Ngoài ra, gia đình ông B. còn phải trả tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền 700 triệu đồng kể từ ngày 18/8/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Hủy hai hợp đồng 2281, 2282. Buộc bà Th. phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố H.Y cấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Văn B. và bà Nguyễn Thị H1. số CG 547131, vào sổ cấp giấy số CH 00528, đối với thửa đất thửa số 38, tờ bản đồ số 38, diện tích 923,8m^2 thuộc khu phố X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Th. về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009. Đối với số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông B. tự nguyện chịu nên không đặt ra xem xét. Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Ông Nguyễn Văn B. khởi kiện yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2281 và 2282 ngày 24/8/2018 giữa vợ chồng ông và bà Th., chị H. đối với 923,8m^2 đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 38 thuộc khu phố X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên; buộc bà Th. trả lại cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đồng thời đồng ý trả cho bà Th. nợ gốc 600.000.000đ và lãi của số tiền 600.000.000đ với mức lãi suất ông và bà Th. đã thỏa thuận là 1,2%/ tháng kể từ ngày 29/6/2018 âm lịch tức ngày 10/8/2018 dương lịch đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Bị đơn bà Th. đề nghị công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2281 và 2282 ngày 24/8/2018; yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009 giữa vợ chồng bà Th. với gia đình ông B. đối với diện tích 163m^2 đất nông nghiệp giáp trạm thủy văn, phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn C1., và yêu cầu ông B. trả lại cho bà số tiền 68.000.000đ tiền gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 10/6/2009.

Vì vậy quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp về hợp đồng vay tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là các chị Nguyễn Thị Vân và Nguyễn Thị L. xuất cảnh khỏi Việt Nam trước thời điểm Tòa án thành phố H.Y thụ lý và giải quyết vụ án nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh. Do vậy, Tòa án thành phố H.Y đã chuyển vụ án lên Tòa án tỉnh Hưng Yên giải quyết theo thẩm quyền là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Về việc rút yêu cầu của đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th. rút yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009 giữa vợ chồng bà Th. với gia đình ông B. đối với diện tích 163m^2 đất nông nghiệp giáp trạm thủy văn, phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn C1., và yêu cầu ông B. trả lại cho bà số tiền 68.000.000đ tiền gốc và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 10/6/2009.

Nhận thấy, việc rút yêu cầu phản tố của bà Th. là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố và không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Trên cơ sở tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các bên đương sự. Có căn cứ xác định giữa vợ chồng ông B., bà H1. và vợ chồng bà Th., ông T1. có quan hệ vay mượn tài sản với nhau. Cụ thể, vợ chồng ông B. vay vợ chồng bà Th. vào các lần sau:

- Lần 1 vào ngày 06/6/2015, vay 100.000.000đ;
- Lần 2 vào ngày 08/8/2015 vay 50.000.000đ;
- Lần 3 vào ngày 19/8/2015 vay 70.000.000đ.

Tổng 3 lần vay là 220.000.000đ, được chốt vào giấy vay tiền đề ngày 06/6/2015, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất 1,2%/ tháng, tháng nào trả lãi tháng đấy.

Ngày 08/12/2015 âm lịch, ông B. vay của bà Th., ông T1. 01 cây vàng, có viết giấy vay, thỏa thuận trả bằng vàng và lãi suất 300.000đ/ tháng, tháng nào trả lãi tháng đấy.

Ngày 09/5/2018 âm lịch, ông B. vay của bà Th., ông T1. 01 cây vàng.

Ngày 21/6/2018 (âm lịch) tức ngày 02/8/2018 dương lịch, ông B. vay của bà Th., ông T1. số tiền 130.000.000đ. Tính cả lãi của số tiền vay 220.000.000đ trong thời hạn 2 tháng và lãi của hai cây vàng thì tổng là 7 triệu đồng. Do vậy, cả bà Th. và ông B. đã chốt số tiền vay cả gốc và lãi trong giấy nhận tiền ngày 21/6/2018 (âm lịch) là 137.000.000đ (130 triệu gốc và 7 triệu tiền lãi).

Ngày 22/6/2018 âm lịch (tức 03/8/2018 dương lịch), ông B. vay của bà Th., ông T1. số tiền 20.000.000đ, có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng.

Ngày 26/6/2018 âm lịch (tức ngày 07/8/2018 dương lịch), ông B. vay của bà Th., ông T1. số tiền 40.000.000đ có viết giấy vay, không ghi lãi suất nhưng thỏa

thuận bằng miệng lãi suất là 1,2%/ tháng. Tính đến ngày 07/8/2018, hai bên chốt các khoản nợ gốc và lãi của tất cả các khoản ông B. đã vay của bà Th. là 500.000.000đ và được ghi vào sổ chốt nợ của bà Th..

Ngày 29/6/2018 âm lịch (dương lịch là ngày 10/8/2018), ông B. nhận của bà Th., ông T1. số tiền 100.000.000đ có viết giấy vay nhận tiền bán đất. Tính đến ngày 29/6/2018 âm lịch, ông B. đã vay của bà Th., ông T1. tổng số tiền cả gốc và lãi là 600.000.000đ.

Ngày 08/7/2018 âm lịch (dương lịch là ngày 18/8/2018), ông B. có viết giấy vay bà Th., ông T1. 100.000.000đ.

Theo ông B., số tiền 100.000.000đ này là không có thật mà thực chất là số tiền lãi của 600 triệu đồng nói trên tính đến tháng 10/2019 âm lịch với lãi suất 1,2%/tháng. Tuy nhiên phía bà Th. không thừa nhận, bà khẳng định 100.000.000đ là tiền thật và do bà trả cho ông B. để tính vào tiền bán đất. Lời trình bày của bà Th. phù hợp với nội dung giấy biên nhận do chính ông B. viết *" Hôm nay ngày 8/7/2018 âm lịch, tôi Nguyễn Văn B. cùng vợ là Nguyễn Thị H1. nhận thêm 100.000.000đ tổng số là 700.000.000đ, anh Bắc đã nhận đủ tiền, anh Bắc phải trả đất em Thưa Tuyến từ tháng 10 năm 2019 âm lịch".* Trong Giấy biên nhận do chính ông B. viết không thể hiện là khoản tiền lãi như ông B. đã trình bày.

Như vậy, có căn cứ xác định đến ngày 08/7/2018 âm lịch tức là ngày 18/8/2018 dương lịch, vợ chồng ông B. đã nhận của vợ chồng bà Th. tổng số tiền 700.000.000đ.

[2.2]. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa vợ chồng ông B., bà H1. với bà Th. và chị Đỗ Thị Thảo H.:

Nhận thấy, ngày 24/8/2018, vợ chồng ông B., bà H1. cùng với bà Th. và chị H. đã làm hai hợp đồng chuyển nhượng 923,8m^2 đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 38 thuộc khu phố X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên tại Văn phòng công chứng An Dũng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2281, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B., bà Nguyễn Thị H1. và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Th. có nội dung: Vợ chồng ông B., bà H1. chuyển nhượng cho bà Th. 2 phần đất được tách từ thửa số 38, trong đó phần thứ nhất diện tích 667,4m^2, phần thứ hai diện tích 97,2m^2. Giá tiền chuyển nhượng là 500.000.000đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2282, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B. và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H. có nội dung: Vợ chồng ông B., bà H1. chuyển nhượng cho chị Đỗ Thị Thảo H. 1 phần đất được tách từ thửa số 38 diện tích 159,2m^2, tài sản trên đất là

ngôi nhà 1,5 tầng. Giá tiền chuyển nhượng là 200.000.000đ.

Tổng giá trị chuyển nhượng của hai hợp đồng trên là 700.000.000đ chính là số tiền vợ chồng ông B. đã vay vợ chồng bà Th., ông T1..

Đánh giá hai hợp đồng chuyển nhượng:

Về hình thức: Cả hai hợp đồng đều được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cùng ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Thửa đất trước khi làm thủ tục chuyển nhượng đã được UBND thành phố H.Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 547131, vào sổ cấp giấy số CH 00528 ngày 31/5/2018. Vì vậy có đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai.

Về nội dung hợp đồng: Phía ông B. cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hai hợp đồng công chứng số 2281, 2282 ngày 24/8/2018 không phải chuyển nhượng thực tế mà chỉ là hình thức để nhằm cầm cố đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Trong khi bà Th. khẳng định là mua bán thật với nhau.

Nhận thấy, quan hệ vay nợ giữa vợ chồng ông B. với vợ chồng bà Th. là có thật và được thể hiện trong sổ ghi các lần vay do bà Th. xuất trình. Đối với hai lần giao nhận tiền sau cùng, mặc dù trong sổ ghi chép của bà Th. có thể hiện nội dung: "Ngày 29/6/2018 âm lịch, ông B. cùng vợ là bà H1. vay nhận tiền bán đất của em Thưa số tiền là 100.000.000đ, tổng số đã lấy tất cả là 600.000.000đ, tôi Nguyễn Văn B., vợ tôi là Nguyễn Thị H1. đã nhận đủ số tiền bán đất trên (là sáu trăm triệu)". Và biên nhận ngày 8/7/2018 âm lịch "Tôi là Nguyễn Văn B. cùng vợ là Nguyễn Thị H1. nhận thêm 100.000.000đ tổng số là 700.000.000đ, anh Bắc đã nhận đủ tiền, anh Bắc phải trả đất em Thưa Tuyến từ tháng 10 năm 2019 âm lịch". Tuy nhiên có căn cứ xác định, đây thực chất không phải là chuyển thật giữa hai bên trên cơ sở sau:

Trên thực tế, khi giao dịch ký kết hợp đồng ngày 24/8/2018, các bên không giao nhận bất cứ một khoản tiền nào cho nhau. Số tiền 700.000.000đ là các khoản vay tiền và vàng cùng với khoản tiền lãi được hai bên tính toán và chốt lại với nhau như phân tích tại mục [2.1] cụ thể: Ngày 29/6/2018 âm lịch chốt số tiền cả gốc và lãi là 600.000.000đ; ngày 08/7/2018 âm lịch tức là ngày 18/8/2018 dương lịch, vợ chồng ông B. đã nhận thêm 100.000.000đ của vợ chồng bà Th. nên số tiền được chốt thành 700.000.000đ.

Tại lời khai bút lục số 44, bà Th. cũng có quan điểm: "*Bản chất ban đầu là ông B. vay tiền của vợ chồng tôi nhưng do không trả được tiền nên chúng tôi mới thỏa thuận theo hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/6/2018 mà ông B. đã cung cấp cho Tòa án. Sau khi ông B. làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tôi phải cầm để làm tin*". Ngoài ra, lời khai tại bút lục 45 của bà Th. thể hiện:

"*Đến tháng 10/2019 âm lịch thì tôi và ông B. thỏa thuận là cho phép ông B. bán toàn bộ nhà đất đã ký theo hợp đồng chuyển nhượng cho tôi cho người khác để trả tôi 1 tỷ đồng, tôi sẽ xóa nợ cho việc trước đây đã chuyển nhượng cho tôi loại đất 03 nhưng là đất quy hoạch không chuyển nhượng được với số tiền 150.000.000đ và xóa bỏ nợ 700.000.000đ và hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2018".* Bên cạnh đó, phía chị H. con gái bà Th. cũng có lời khai tại Bút lục số 48 là: *"Việc mua bán đất giữ bố mẹ chị và gia đình ông B. chị hoàn toàn không biết, mọi việc là do bà Th. quyết định. Chị chỉ được mẹ nhờ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng mà không biết giao dịch giữa mẹ chị và ông B. nên đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết".*

Hơn nữa, từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/8/2018 thì gia đình ông B. vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất số 38 diện tích 923,8m^2 và toàn bộ tài sản trên đất. Gia đình bà Th. chưa khi nào yêu cầu gia đình ông B. phải bàn giao đất trong khi tại Điều 3 của hợp đồng quy định*" Bên A (gia đình ông B.) có nghĩa vụ giao một phần thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm sau khi bên A nhận đủ tiền"*. Bởi nếu việc mua bán là thật thì ngay tại thời điểm ký hợp đồng 24/8/2018 thì gia đình ông B. đã nhận đủ số tiền 700 triệu. Và bà Th. hoàn toàn có quyền yêu cầu gia đình ông B. bàn giao đất tại thời điểm đó. Thực tế bà Th., chị H. chưa khi nào làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với tài sản là đối tượng chuyển nhượng.

Mặt khác, theo Quyết định số 31/2017/QĐ - UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh Hưng Yên thì giá đất tại vị trí nhà ông B. có giá là 1.200.000đ/m^2; giá thực tế xác minh tại khu vực đất nhà ông B., đội 13 X.Đ thời điểm tháng 8/2018 theo cung cấp của UBND phường là khoảng 8 triệu đồng/m^2. Cho nên với tổng diện tích đất 923,8m^2 và ngôi nhà 1,5 tầng cùng một số tài sản khác trên đất sẽ không phù hợp với mức giá 700 triệu đồng (tương đương giá đất chỉ khoảng 757.739đ/m^2) vào thời điểm chuyển nhượng năm 2018 tại địa phương.

Ngay tại phiên tòa, bà Th. cũng thừa nhận việc tách đất chuyển nhượng làm thành hai hợp đồng mục đích là để sau này tiện cho việc cho gia đình ông B. chuộc lại tài sản thông qua việc trả nợ.

Và trên thực tế, đến tháng 10/2019 âm lịch, có việc vợ chồng ông B. thương lượng việc trả nợ với gia đình bà Th. nhưng do hai bên không thống nhất được số tiền phải trả là 1 tỷ hay 900 triệu đồng nên chưa tất toán được khoản nợ với nhau. Phù hợp với lời khai của bà Th. tại bút lục 45 là đồng ý cho gia đình ông B. bán nhà đất cho người khác để trả bà Th. 1 tỷ đồng vào tháng 10/2019 âm lịch.

Vì vậy có căn cứ xác định, việc vay nợ tài sản giữa vợ chồng ông B. và bà Th. là có thật. Và việc giao dịch chuyển nhượng theo Hợp đồng số công chứng

2281, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B. và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Th.. Và Hợp đồng số công chứng 2282, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B. và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H. đối với tài sản nhà đất của vợ chồng ông B. là giao dịch giả tạo giữa hai bên nhằm đảm bảo nghĩa vụ trả nợ giữa vợ chồng ông B., bà H1. với vợ chồng bà Th., ông T1. mà không phải là chuyển nhượng thực tế. Cho nên giao dịch trên sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Yêu cầu của ông Nguyễn Văn B. về việc hủy hợp đồng số công chứng 2281, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B. và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Th.; hủy Hợp đồng số công chứng 2282, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B. và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H. là có căn cứ, được chấp nhận. Và yêu cầu của bà Bùi Thị Th. về việc đề nghị công nhận hai hợp đồng trên và buộc vợ chồng ông B., bà H1. phải tiếp tục thực hiện hai hợp đồng là không được chấp nhận.

[2.3]. Về giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu và xử lý hợp đồng vay tài sản:

Ông B. đề nghị hủy hai hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả bà Th. số tiền gốc 600.000.000đ và lãi theo thỏa thuận 1,2%/tháng kể từ ngày 08/7/2018 âm lịch tức là ngày 18/8/2018 dương lịch đến ngày xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên bà Th. không chấp nhận và yêu cầu gia đình ông B. phải thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 24/8/2018 vì bà cho rằng khoản tiền vay nợ giữa hai bên là 700.000.000đ đã chuyển hóa thành tiền thanh toán cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2281 và 2282. Bà Th. cũng xác nhận kể từ ngày 08/7/2018 âm lịch, vợ chồng ông B. chưa trả cho bà thêm bất cứ một khoản lãi nào của số tiền 700.000.000đ.

Như trên phân tích, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hai hợp đồng số 2281 và 2282 là giả tạo và đã bị hủy. Vì vậy trong trường hợp này, không phải xem xét giải quyết giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015. Mà phải xem xét Giao dịch gốc giữa hai bên là hợp đồng vay tài sản và thuộc trường hợp có tranh chấp về lãi suất để buộc bên vay phải thanh toán trả bên cho vay.

Vì vậy cần buộc vợ chồng ông B., bà H1. phải trả bà Th. số tiền vay gốc 700.000.000đ. Về số tiền lãi, căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, mức lãi suất được áp dụng để buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn là 10%/năm đối với số tiền 700.000.000đ, thời gian tính từ ngày 18/8/2018 dương lịch (tức ngày 8/7/2018 âm lịch) cho đến ngày xét xử sơ thẩm 22/12/2022 là 4 năm 4 tháng 4

ngày. Số tiền lãi phải trả là 304.100.456đ.

Như vậy, phía gia đình ông B., bà H1. phải có nghĩa vụ hoàn trả bà Th., ông T1. số tiền cả gốc và lãi là 1.004.100.456đ.

Đối với chi phí trích đo thửa đất theo phiếu thu ngày 14/8/2018 hết 3.870.000đ bà Th. đã chi. Cần buộc ông B. trả lại bà Th. số tiền này.

Tổng cộng, vợ chồng ông B. phải trả bà Th., ông T1. số tiền 1.007.970.456đ.

[2.4]. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố H.Y cấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Văn B. và bà Nguyễn Thị H1. số CG 547131, vào sổ cấp giấy số CH 00528, đối với thửa đất thửa số 38, tờ bản đồ số 38, diện tích 923,8m^2 thuộc khu phố X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên. Hiện bà Th. đang quản lý Giấy chứng nhận. Do hai hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2281 và 2282 đã bị hủy nên bà Th. phải trả gia đình ông B. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác:

Ông B., bà H1. phải liên đới chịu 42.239.133đ án phí dân sự sơ thẩm. Do ông B. sinh ngày 19/9/1962, bà H1. sinh năm 1957 đều là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên miễn toàn bộ án phí cho hai ông bà.

Bà Th. phải chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu đề nghị công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng số 2281, 2282 ngày 24/8/2018 không được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng khác: Ông B. tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 38 diện tích 923,8m^2 cùng tài sản trên đất nên không đặt ra xem xét.

Đối với số tiền 5.000.000đ bà Th. tạm ứng để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với 163m^2 đất nông nghiệp. Do bà Th. đã rút yêu cầu phản tố và Tòa án đình chỉ yêu cầu này nên hoàn trả bà Th. 5.000.000đ. Bà Th. đã nhận đủ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 122, 124, 131, 463, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B..

1. Buộc ông Nguyễn Văn B. và bà Nguyễn Thị H1. phải liên đới trả cho vợ chồng bà Bùi Thị Th., ông Đỗ Văn T1. số tiền 1.007.970.456đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Hủy hai hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2281, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B., bà Nguyễn Thị H1. và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Th..

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2282, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B., bà Nguyễn Thị H1. và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H..

3. Buộc bà Bùi Thị Th. phải trả cho vợ chồng ông B., bà H1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 547131, vào sổ cấp giấy số CH 00528, đối với thửa đất thửa số 38, tờ bản đồ số 38, diện tích 923,8m^2 thuộc khu phố X.Đ, phường L.S, thành phố H.Y, tỉnh Hưng Yên do UBND thành phố H.Y cấp ngày 31/5/2018 cho ông Nguyễn Văn B. và bà Nguyễn Thị H1..

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Bùi Thị Th. về việc đề nghị công nhận và buộc vợ chồng ông B. bà H1. phải tiếp tục thực hiện hai hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2281, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD, ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B., bà Nguyễn Thị H1. và bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Th..

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2282, quyển số 03/2018 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 24/8/2018 giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Văn B., bà Nguyễn Thị H1. và bên nhận chuyển nhượng là chị Đỗ Thị Thảo H..

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Bùi Thị Th. về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009 giữa vợ chồng bà Th. với gia đình ông B. đối với diện tích 163m^2 đất nông nghiệp có vị trí giáp trạm thủy văn, phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn C1..

6. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

6.1. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn B. và bà Nguyễn Thị H1.. Hoàn trả ông B. 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 1049 ngày 26/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.Y.

Bà Bùi Thị Th. phải chịu 300.000đ án phí đối với yêu cầu đề nghị công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2281, 2282 ngày 24/8/2018 không được chấp nhận.

Hoàn trả bà Bùi Thị Th. 1.700.000đ tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng 163m^2 đất nông nghiệp 03 đề ngày 10/6/2009 giữa vợ chồng bà Th. với gia đình ông B. do bà Th. tự nguyện rút và được Tòa án đình chỉ việc giải quyết.

6.2. Về chi phí tố tụng khác: Ông B. tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất số 38 diện tích 923,8m^2 cùng tài sản trên đất nên không đặt ra xem xét.

Hoàn trả bà Bùi Thị Th. 5.000.000đ tiền tạm ứng để chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với 163m^2 đất nông nghiệp. Bà Th. đã nhận đủ.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày. Đối với đương sự có mặt tại phiên tòa thời hạn 15 ngày được tính từ ngày tuyên án sơ thẩm. Những người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 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.

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

Phạm Trung Thực

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Chi cục THADS TP. Hưng Yên;
- Cục THADS tỉnh Hưng Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Vp.