

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 22/2023/DSST

Ngày: 30/3/2023

V/v “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ
thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hủy hợp đồng vay tiền”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B - TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Đăng Khoa.

Bà Nguyễn Thị Kim Chi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Tiến – Thư ký Tòa án nhân dân thành
phố B, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP.B, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên
tòa:** Bà Trần Thị Thủy- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh
Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 650/2021/TLST-DS ngày 08
tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng vay tiền” theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số 95/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2022 và thông
báo mở lại phiên tòa số 15/TB – TA ngày 13/3/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1971.

Ông Phan Đình H1, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: 41B, khu phố 6, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hoà, tỉnh
Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như Tuấn, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Công ty TNHH MTV Dũng Tuấn Khang, đường Nguyễn Du, tổ 2, khu
phố 4, phường Quang Vinh, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông K1, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số 60, đường Cách mạng tháng Tám, phường Quyết Thắng, thành phố
Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Mỹ L, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Tổ 29, khu phố Hương Phước, phường Phước Tân, thành phố B, tỉnh
Đồng Nai.

2/ Ông K2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 107/3, khu phố 6, phường Tân Mai, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

3/ Văn phòng công chứng Lê Tâm.

Địa chỉ: Số 1, đường Lê Quý Đôn, khu phố 3, phường Tân Hiệp, TP. B

Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Tâm.

(Bà H, ông Tuấn, ông K1 có mặt, bà L, ông K2, bà Tâm vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Như Tuấn trình bày:**

Ngày 21/9/2020, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, tỉnh Đồng Nai, vợ chồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ H và ông Phan Đình H1 có chuyển nhượng cho ông K1 quyền sử dụng đất 02 thửa và nhà ở, cụ thể:

1. Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 61, phường Thống Nhất, TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 068299 do UBND TP. B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/07/2009 đứng tên vợ chồng ông H1, bà H. Đây là thửa đất trống, không có nhà ở hay công trình nào khác.

2. Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 61, phường Thống Nhất, TP. B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 899603 do UBND TP. B, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 17/01/2012 đứng tên bà Nguyễn Thị Lệ H nhưng là tài sản chung của vợ chồng ông H1 và bà H. Trên thửa đất này có 01 căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 40,1m², kết cấu tường gạch + mái tôn.

Các bên thỏa thuận tổng giá trị chuyển nhượng là 6.600.000.000 đồng (*Sáu tỷ, sáu trăm triệu đồng*) cho 02 thửa đất và nhà ở (trên thửa 31). Đối với thửa 30, hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thành chứng nhận số 00440 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Đối với thửa 31, hai bên đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thành chứng nhận số 00441 quyền số 01 TP/CC SCC/HĐGD ngày 21/9/2020.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà H, ông H1 chưa bàn giao nhà đất và bản chính GCNQSDĐ nêu trên, được biết ông K1 đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông K2, hiện ông K2 đang làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Khoa đã thanh toán cho vợ chồng bà H, ông H1 tổng số tiền là 4.100.000.000 đồng (*Bốn tỷ, một trăm triệu đồng*). Số tiền còn lại chưa thanh toán là 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ, năm trăm triệu đồng*). Do còn thiếu tiền nên ông Khoa đề nghị được viết nợ bằng hình thức Hợp đồng vay tiền. Ngày 28/9/2020, tại Văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đồng Nai, vợ chồng bà H, ông H1 và ông Khoa, bà L đã ký “Hợp đồng vay tiền”, với nội dung ông Khoa, bà L vay của bà H, ông H1 số tiền là 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ, năm trăm triệu đồng*), thời hạn vay là 7 tháng (hết hạn vào ngày 28/4/2021).

Tuy nhiên, trong suốt 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng vay tiền, ông Khoa không trả cho bà H, ông H1 một khoản tiền nào nên sau nhiều lần hứa hẹn, đến ngày 05/3/2021, ông Khoa có viết giấy cam kết trả tiền với nội dung cụ thể như sau: “Hôm nay ngày 05/3/2021 tôi tên là K1 cam kết trả tiền như sau:

Chậm nhất đến ngày 05/4/2021 ông Khoa sẽ thanh toán trước số tiền 1.100.000.000đ (*Một tỷ, một trăm triệu đồng*).

- Khoản nợ còn lại 1.400.000.000 đồng (*Một tỷ, bốn trăm triệu đồng*) ông Khoa sẽ thanh toán trước ngày 30/5/2021. Hết hạn thanh toán theo cam kết trên, vợ chồng bà H, ông H1 đã nhiều lần yêu cầu ông Khoa thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu nhưng ông Khoa cố tình trốn tránh.

Nhận thấy: Ông K1 không có thiện chí trả cho bà H, ông H1 số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 2.500.000.000đ (*Hai tỷ, năm trăm triệu đồng*) là vi phạm nghĩa vụ như cam kết. Vì vậy, nay vợ chồng bà Nguyễn Thị Lệ H và ông Phan Đình H1 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố B xem xét giải quyết buộc ông K1, bà Lê Mỹ L pH1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho vợ chồng bà H, ông H1 số tiền gồm:

Tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 30 và 31 chưa thanh toán là: 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ, năm trăm triệu đồng*).

- Tiền lãi được tính trên số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ chưa thanh toán (2.500.000.000đ) do chậm trả từ ngày 30/5/2021 đến ngày xét xử 30/3/2023 với lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 357. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền và Khoản 2, Điều 468. Lãi suất, Bộ luật dân sự năm 2015: 10%/năm với số tiền là: 458.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi tám triệu*).

Bà H, ông H1 yêu cầu ông Khoa, bà L pH1 thanh toán ngay toàn bộ số tiền trên. Không đồng ý thanh toán nhiều lần.

Ngày 07/9/2022 ông H1, bà H khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền ngày 28/9/2020 giữa vợ chồng ông H1 bà H ký với ông Khoa, bà L do giả cách vì thực chất việc lập hợp đồng vay tiền là để đảm bảo cho việc ông Khoa, bà L có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu 2.500.000.000 đồng (*Hai tỷ, năm trăm triệu đồng*) của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 21/9/2020 cho ông H1, bà H. Vì thực chất giữa các bên không có việc vay mượn.

*** Quá trình làm việc tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn ông K1 trình bày:**

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông xác nhận còn nợ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 30 và 31, tờ bản đồ số 61, phường Thống Nhất, thành phố B của bà H, ông H1 là 2.500.000.000 đồng (*hai tỷ, năm trăm triệu đồng*). Ông đồng ý thanh toán cho ông H1 và bà H số tiền nợ gốc và lãi suất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay do kinh tế khó khăn nên đề nghị được thanh toán dần. Ông xác định số tiền nợ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khoản nợ riêng của ông, không liên quan đến bà L. Ông đồng ý một mình thanh toán cho bà H, ông H1 số tiền trên.

Ông không đồng ý hủy hợp đồng vay tiền ngày 28/9/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đồng Nai ký giữa ông, bà L và bà H, ông H1. Vì ông cho rằng, việc các bên vay tiền là đúng sự thật. Không pH1 là hợp đồng giả cách.

Tại phiên tòa, ông Khoa đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Mỹ L trình bày:**

Bà là vợ của ông K1. Bà xác định Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà và đất) tại thửa đất số 30, thửa 31 tờ bản đồ số: 61 phường Thống Nhất, TP.B là tài sản riêng của anh K1, do anh Khoa mua của bà Nguyễn Thị Lệ H và ông Phan Đình H1 từ nguồn tiền riêng của anh Khoa.

Nay bà Nguyễn Thị Lệ H và ông Phan Đình H1 khởi kiện anh K1 yêu cầu anh Khoa thanh toán tiền mua nhà đất còn thiếu là trách nhiệm riêng của anh Khoa, không liên quan gì đến bà.

Vì vậy, bà làm đơn này kính đề nghị quý Tòa xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bà xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng cho đến khi vụ án kết thúc.

*** Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông K2 trình bày:**

Ngày 20/10/2021, ông có nhận chuyển nhượng từ ông K1 và bà Lê Mỹ L quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 30, 31 tờ bản đồ số 61 phường Thống Nhất, TP. B (bà Lê Mỹ L là vợ của ông K1).

Việc chuyển nhượng tài sản có làm hợp đồng bằng Văn bản, do Văn phòng Công chứng Bùi Ngọc Hiếu chứng thực số: 5011, quyền số: 06/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/10/2021.

Tại thời điểm giao dịch, tài sản do ông đang đứng tên chủ quyền sử dụng đất, không bị tranh chấp, không thế chấp, không cầm cố hoặc bị kê biên thi hành án.

Ông đã thanh toán đủ số tiền cho bên bán, bên bán đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao nhà đất cho bên mua quản lý, sử dụng, sau đó ông có nộp hồ sơ đăng ký biến động sang tên tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B thì được cấp Giấy biên nhận hồ. Đến hẹn, ông được nhận thông báo thuế, ông cũng đã đi đóng thuế vào Ngân sách Nhà nước, nhưng khi quay lại nhận kết quả thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh B không giải quyết và báo rằng: Do có đơn yêu cầu ngăn chặn của bà Nguyễn Thị Lệ H và ông Phan Đình H1.

Ông hết sức bức xúc bởi vì trong việc chuyển nhượng tài sản này phía ông là bên thứ ba ngay tình, tài sản giao dịch đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật, ông cũng đã thanh toán hết cho bên bán nhưng lại không được sang tên chủ quyền do bà H, ông H1 tranh chấp.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án xem xét, sớm giải quyết vụ án để bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba ngay tình.

Về yêu cầu tuyên hủy hợp đồng vay tiền ký ngày 28/9/2020, tại Văn phòng công chứng Lê Tâm tỉnh Đồng Nai giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đình H1, bà Nguyễn Thị Lệ H và K1, bà Lê Mỹ L thì ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hoà:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn ông Nguyễn Đình H1, bà Nguyễn Thị Lệ H, buộc ông K1 và bà Lê Mỹ L cùng có trách nhiệm thanh toán cho ông H1, bà H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 2.500.000.000 đồng và lãi suất chậm thanh toán theo quy định của pháp luật. Bị đơn ông K1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Mỹ L pH1 chịu án phí theo quy định.

Hủy hợp đồng vay tiền ngày 28/9/2020 giữa vợ chồng ông H1, bà H ký với ông Khoa, bà L tại Văn phòng công chứng Lê Tâm do giả tạo che dấu quan hệ pháp luật khác.

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 thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Mỹ L, ông K2, Văn phòng công chứng Lê Tâm có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà L, ông K2, bà Tâm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông K1 hiện cư trú tại thành phố B nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu và hủy hợp đồng vay tiền đã ký kết. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định quan hệ pháp luật là “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng vay tiền”.

[3] Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa dựa vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thành chứng nhận số 00440 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thành chứng nhận số 00441 quyền số 01 TP/CC SCC/HDGD cùng ngày 21/9/2020, hợp đồng vay tiền ngày 21/9/2020 và các tài liệu chứng cứ khác có đủ cơ sở xác định vào ngày 21/9/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thành, ông Phan Đình H1, bà Nguyễn Thị Lệ H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc Đăng Khoa 02 thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ 61, phường Thống Nhất, thành phố B. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 6.600.000.000 đồng (*sáu tỷ, sáu trăm triệu đồng*), ông Khoa đã thanh toán được cho ông H1, bà H số tiền 4.100.000.0000 đồng (*bốn tỷ, một trăm triệu đồng*), còn nợ lại 2.500.000.000 đồng (*hai tỷ, năm trăm triệu đồng*) đến nay chưa thanh toán là có thật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn: Buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Mỹ L cùng có trách nhiệm liên đới với bị đơn thanh toán số tiền trên thấy rằng: Tại bản tự khai ngày 08/04/2022 bà Lê Mỹ L trình bày: Bà là vợ của ông K1, số tiền ông Khoa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1, bà H là tài sản riêng của ông Khoa. Do đó, số tiền ông Khoa đang thiếu của bà H và ông H1 cũng là nghĩa vụ riêng của ông Khoa, không liên quan đến bà. Căn cứ vào chứng cứ thu thập được

và lời khai của bà L, ông Khoa cho thấy bà L và ông Khoa kết hôn năm 2018 và hiện vẫn đang là vợ chồng hợp pháp, tại Hợp đồng vay tiền ngày 28/9/2020 ghi nhận nội dung ông Khoa, bà L còn nợ bà H, ông H1 số tiền 2.500.000.000 đồng (*hai tỷ, năm trăm triệu đồng*) có chữ ký của ông Khoa, bà L đã được Văn phòng công chứng Lê Tâm chứng thực, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Khoa được cấp nhật trang tư đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, đến ngày 20/10/2021 ông Khoa, bà L cùng đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên cho ông K2, hợp đồng được công chứng tại VPCC Bùi Ngọc Hiếu. Đồng thời trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Khoa và bà L cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày 02 thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ 61, phường Thống Nhất là tài sản trên là của riêng ông Khoa. Xét thấy lời khai của bà Lê Mỹ L là không có chứng cứ chứng minh và không được phía nguyên đơn thừa nhận. Như vậy việc chuyển nhượng giữa ông H1, bà H và ông Khoa, bà L biết rõ và không có ý kiến gì, bà cũng là người cùng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K2. Do đó, việc bà L cho rằng đây là nghĩa vụ riêng của ông Khoa, bà L không có trách nhiệm liên đới là không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, ông K1 cũng đồng ý cùng bà L có nghĩa vụ thanh toán cho bà H, ông H1 số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu.

Về lãi suất: Nguyên đơn yêu cầu ông K1 và bà Lê Mỹ L pH1 trả tiền lãi tính trên số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán tính từ ngày 30/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/3/2023 theo mức 10%/năm nhận thấy: Việc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì pH1 chịu tiền lãi suất theo quy định tại Khoản 2, Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là có căn cứ. Cụ thể số tiền lãi: $2.500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 22 \text{ tháng} = 458.000.000 \text{ đồng}$ (*Bốn trăm năm mươi tám triệu đồng*).

Từ sự nhận định trên, căn cứ theo quy định tại các 274, 275, 278, 280, 357, 440, 468 và 500 Bộ luật dân sự năm 2015 và ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Đình H1, bà Nguyễn Thị Lệ H, buộc ông K1 và bà Lê Mỹ L pH1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho ông H1, bà H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu là 2.500.000.000 đồng (*hai tỷ, năm trăm triệu đồng*) và tiền lãi suất là 458.000.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi tám triệu đồng*).

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng vay tiền ngày 28/9/2020. Tại phiên tòa bị đơn thừa nhận hợp đồng vay tiền được ký kết để đảm bảo cho khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn thiếu chứ thực chất giữa các bên không có việc vay tiền và đồng ý hủy. Xét lời khai của nguyên đơn, bị đơn phù hợp với nội dung, diễn biến sự việc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng vay tiền ngày ký ngày 28/9/2020 là có căn cứ chấp nhận.

Về hậu quả hợp đồng không phát sinh hậu quả nên các bên không yêu cầu giải quyết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông K1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Mỹ L pH1 chịu án phí theo quy định.

Hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Quan điểm đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử sơ thẩm nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 203, 207, 227, 228, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 275, 275, 278, 280, 357, 440, 468 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Đình H1 và bà Nguyễn Thị Lê H.

Buộc bị đơn ông K1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Mỹ L pH1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Phan Đình H1 và bà Nguyễn Thị Lê H số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất 30, 31 tờ bản đồ số 61, phường Thống Nhất, thành phố B còn thiếu là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) và tiền lãi là 485.000.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi lăm triệu đồng*). Tổng cộng: 2.985.000 đồng (*Hai tỷ, chín trăm tám mươi lăm triệu đồng*).

Hủy hợp đồng vay tiền giữa ông Nguyễn Đình H1, bà Nguyễn Thị Lê H ký với ông K1 và bà Lê Mỹ L công chứng số 004065, quyền số 11/TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Lê Tâm ngày 28/9/2020.

2. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người pH1 thi hành án chưa thanh toán hết các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn pH1 chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông K1 và bà Lê Mỹ L pH1 chịu 92.000.000 đồng (*Chín mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Phan Đình H1, bà Nguyễn Thị Lê H số tiền 42.342.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu, ba trăm bốn mươi hai nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000217 ngày 05/11/2021 và 0003894 ngày 07/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo qui định pháp luật.

Trong 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 pH1 thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7a và 9 Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TP. B;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP B;
- Lưu hồ sơ; văn phòng.

Trần Thị Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKS nhân dân TP B;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP B;
- Lưu hồ sơ; văn phòng.

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

Trần Thị Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Các Hội thẩm nhân dân Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKS nhân dân TP B;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP B;
- Lưu hồ sơ; văn phòng.

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

Trần Thị Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

