

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 38/2023/DS – ST

Ngày: 14 – 8 – 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Di
2. Bà Nguyễn Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tín – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

- Đại diện Viện kiểm sát huyện L tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị H – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 102/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2023/QĐXXST – DS ngày 12 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2023/QĐST-DS ngày 28/7/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: C N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1954 và bà Ngô Thị Thùy N1, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: D N, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ C, phường Y, Quận C, TP Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị Kim A, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Địa chỉ: G, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Phạm Văn K, sinh năm 1965 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Văn phòng công chứng Trần Văn T2 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng đầu tháng 4/2022, do có nhu cầu vay tiền để lo công việc riêng nên bà C có nhờ người quen và được giới thiệu liên hệ với bà Kim A để vay số tiền 10 tỷ. Qua trao đổi với bà Kim A thì bà C được biết lãi suất vay là 4%/tháng, dịch vụ 3%, phí làm hồ sơ 2% (đây toàn bộ là lãi suất cho vay), do đang cần tiền để giải quyết công việc gấp nên bà C đồng ý vay với số tiền là 10.000.000.000 đồng. Để bảo đảm cho khoản vay, bà Kim A đề nghị bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà C cho người của bên bà Kim A, bên bà Kim A sẽ giữ bản chính sổ đỏ, sau khi bà C hoàn trả đủ số tiền vay và lãi thì các bên sẽ ra công chứng để hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và trả lại sổ đỏ cho bà C.

- Ngày 08/4/2022 bà C vay số tiền 10 tỷ của Lê Thị Kim A, thời hạn vay 1 tháng, lãi suất 4%, phí dịch vụ 3%, phí làm hồ sơ 2%. Các bên ra phòng công chứng ký Trần Văn T2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.371m² thuộc thửa số 10 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thế chấp đảm bảo khoản vay. Tuy nhiên bà C chỉ được nhận số tiền được 9.440.000.000 đồng, còn số tiền 560.000.000 đồng là tiền lãi được trừ ngay khi ký kết hợp đồng. Bà C nhận tiền vay qua hình thức chuyển khoản và tiền mặt, cụ thể chuyển khoản bao nhiêu, tiền mặt bao nhiêu thì bà C không nhớ. Bà C không nhớ đã nhận chuyển khoản từ bà Kim A hay người do Kim A chỉ định. Còn tiền mặt thì có ký biên bản giao nhận tiền nhưng do bên bà Kim A giữ. Việc thỏa thuận thời gian vay và lãi suất vay, phí dịch vụ, phí làm hồ sơ được bà Kim A nhấn tin cho bà C và bà C đồng ý với lãi suất trên.

- Do bà C cần vay thêm tiền nên ngày 16/4/2022 nên bà C tiếp tục vay tiền của bà Kim A. Các bên ra phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/4/2022 và ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới. Tại hợp đồng này bà C vay thêm 3 tỷ và ký hợp đồng mới với số tiền là 13 tỷ trong đó 10 tỷ là nợ cũ của khoản vay ngày 08/4/2022 và 3 tỷ vay mới. Lãi suất 4% của 13 tỷ, phí dịch vụ 3% của 13 tỷ, phí làm hồ sơ 2% của khoản vay 13 tỷ, tổng cộng là 9 %; thời hạn vay từ ngày 16/4/2022 đến hết tháng 4/2022. Như vậy lãi suất 9% tổng số tiền 1.110.000.000 đồng nên bà C thực nhận lần ký hợp đồng này là 1.890.000.000 đồng. Việc thỏa thuận thời gian vay và lãi suất vay, phí phạt, phí làm hồ sơ được bà C và bà

Kim A thỏa thuận miệng và qua nhắn tin zalo cho bà C và bà C đồng ý với lãi suất trên. Bà C nhận tiền mặt và qua chuyển khoản. Bà C không nhớ ai là người chuyển khoản. Tiền mặt có biên bản giao nhận tiền bà Kim A đưa cho bà C ký và Kim A giữ lại.

- Đến đầu tháng 5/2023, do bà C không có khả năng trả nợ gốc nên Kim A thống nhất với bà C sẽ cho bà C vay thêm tiền với thời hạn 1 tháng để có tiền trả lãi của tháng tiếp theo. Ngày 05/5/2022 bà C vay thêm 2 tỷ và các bên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng số tiền 15 tỷ trong đó 13 tỷ nợ cũ và 2 tỷ nợ mới. Các bên thỏa thuận thời gian vay 1 tháng, lãi suất 4% của 15 tỷ, phí dịch vụ 4% của 15 tỷ, phạt lãi chậm trả 2% của 13 tỷ, tổng cộng số tiền lãi và phạt là 1.460.000.000 đồng, bà C thực nhận 540.000.000 đồng. Việc thỏa thuận thời gian vay và lãi suất vay, phí dịch vụ, phí phạt được bà C và Kim A thỏa thuận miệng và bà Kim A nhắn tin cho bà C và bà C đồng ý với lãi suất trên. Bà C nhận tiền mặt và qua chuyển khoản. Biên bản giao nhận tiền bà Kim A đưa cho bà C ký và Kim A giữ lại.

- Đến tháng 6 do bà C không có tiền trả nợ gốc nên ngày 01/6/2022 bà C tiếp tục vay 2 tỷ và các bên hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng số tiền 17 tỷ trong đó 15 tỷ nợ cũ và 2 tỷ nợ mới. Các bên thỏa thuận thời gian vay 1 tháng, lãi suất 4% của 17 tỷ, phí dịch vụ 4% của 17 tỷ, phạt lãi chậm trả 2% của 15 tỷ, tổng cộng số tiền lãi và phạt lãi do đến hạn mà chưa trả tiền gốc 2% của 15 tỷ, tổng là 1.660.000 đồng, bà C thực nhận 340.000.000 đồng. Việc thỏa thuận thời gian vay và lãi suất vay, phí dịch vụ, phí phạt được bà Kim A và bà C thỏa thuận miệng và nhắn tin cho bà C và bà C đồng ý với lãi suất trên. Bà C nhận tiền mặt và chuyển khoản. Biên bản giao nhận tiền bà Kim A đưa cho bà C ký và Kim A giữ lại.

- Ngày 01/7/2022 bà C vay thêm 3,3 tỷ đồng và tiếp tục hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/6/2022, ký hợp đồng chuyển nhượng 20.300.000.000 đồng, trong đó nợ cũ là 17 tỷ và nợ mới là 3.300.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận thời gian vay 2 tháng kể từ ngày 01/7/2022, lãi suất 4% của 20.3 tỷ x 2 tháng, phí dịch vụ 4% của 20.3 tỷ x 2 tháng, phạt lãi chậm trả 2% của 17 tỷ, tổng cộng số tiền lãi và phạt lãi do đến hạn mà chưa trả tiền gốc 2% của 17 tỷ, tổng là 3.116.00 đồng, bà C thực nhận 184.000.000 đồng. Việc thỏa thuận thời gian vay và lãi suất vay, phí dịch vụ, phí phạt được bà Kim A và bà C thỏa thuận miệng và nhắn tin cho bà C và bà C đồng ý với lãi suất trên. Bà C nhận tiền mặt. Biên bản giao nhận tiền bà Kim A đưa cho bà C ký và Kim A giữ lại.

Tổng cộng bà C đã nhận của nhóm bà Kim A số tiền 12.394.000.000 đồng.

Hiện sổ đỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do bà Kim A giữ. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên bà C có thắc mắc tại sao vay tiền của Kim A nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng với người khác và được Kim A nói đây là người của bên Kim A chỉ định.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều lần này thực tế là giả tạo nhằm để đảm bảo cho nghĩa vụ vay tiền giữa bà C với bà Kim A chứ hoàn toàn không có sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến đầu tháng 9/2022, bà C đã không còn nhu cầu vay tiền, cũng chưa đủ khả năng để trả nợ cho bà Kim A, bà C có đề nghị bà Kim A kêu ông T bà N1 ra ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại sổ đỏ cho bà C để bà C bán đất trả tiền cho bà Kim A, nhưng bà Kim A Không đồng ý mà yêu cầu bà C phải trả tiền trước mới ký hủy hợp đồng và trả sổ đỏ cho bà C.

Nhận thấy nếu vụ việc càng kéo dài thì số tiền lãi bà C phải trả càng lớn, trong khi khả năng tài chính hiện nay không có, cần phải bán đất thì mới trả nợ cho bà Kim A được. Vì vậy bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5442 quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 03 diện tích 3.371m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, do giả tạo;

- Tuyên buộc ông Huỳnh Văn T bà Ngô Thị Thùy N1 liên đới với bà Kim A phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ741120 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 9/11/2004 thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ số 03 diện tích 3.371m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Bà C đồng ý trả số tiền thực vay là 12.394.000.000 đồng và lãi suất tính theo lãi suất theo quy định của pháp luật, thời gian tính lãi suất theo từng khoản vay cụ thể.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào tháng 01/2022, qua tìm hiểu và được bà Kim A môi giới cho bên ông T bà N1 mua mảnh đất diện tích 3.371m² thuộc thửa số 10 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đứng tên bà Nguyễn Ngọc C, ông Phạm Văn K. Đầu tháng 3, bà N1 ông T có liên hệ để kiểm tra hồ sơ giấy tờ, thấy hoàn toàn hợp lệ nên ngày 08/4/2022, bà N1 ông T tiến hành thỏa thuận với bà Nguyễn Ngọc C để nhận chuyển nhượng diện tích đất trên với giá 20.300.000.000 đồng. Ông T, bà N1 không cho bà C vay tiền và cũng chỉ biết bà Kim A là người môi giới đất.

Do số tiền chuyển nhượng quá lớn nên các bên đã thỏa thuận bà N1 ông T sẽ đặt cọc và chôn tiền trong 03 tháng. Vì thời điểm nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì thị trường chuyển nhượng đất đang sốt, hợp đồng đặt cọc công chứng có nhiều rủi ro và số tiền quá lớn. Để đảm bảo bên bán có bỏ cọc thì ông T bà N1 vẫn chủ động ra tên được mảnh đất nên ông T, bà N1 đã thống nhất cùng bà C mỗi lần giao tiền sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng, khi giao tiền tiếp theo sẽ hủy hợp đồng chuyển nhượng cũ và lập lại hợp đồng chuyển nhượng mới tương ứng với số tiền đã giao cho bà C

cho đến khi giao hết số tiền 20,3 tỷ đồng. Có thỏa thuận về việc trả tiền làm nhiều lần trong vòng 3 tháng nhưng đã hủy khi ra hợp đồng chuyển nhượng.

- Ngày 08/4/2022 bà N1 ông T đặt cọc trước cho bà C 10 tỷ đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần đầu tiên. Trong đó giao tiền mặt 6 tỷ tại phòng công chứng, chuyển khoản theo yêu cầu của bà C vào số tài khoản bà C chỉ định là 4 tỷ đồng. Có Biên bản giao nhận tiền bà C ký nhận đã nhận đủ số tiền 10 tỷ.

- Ngày 16/4/2022, bà N1 ông T chuyển tiếp cho bà C 3 tỷ và hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/4/2022 để ký hợp đồng chuyển nhượng lần thứ 2 với giá chuyển nhượng 13 tỷ. Giao tiền mặt tại phòng công chứng tuy nhiên biên bản giao nhận tiền bà N1 đã hủy do mỗi lần ký lại hợp đồng mới thì sẽ hủy biên nhận tiền của hợp đồng cũ để tính lại trong hợp đồng mới.

- Ngày 05/5/2022, bà N1 ông T tiếp tục chuyển cho bà C 2 tỷ và hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/4/2022 để ký hợp đồng chuyển nhượng mới với giá 15 tỷ. Giao tiền mặt tại phòng công chứng, biên bản giao nhận tiền bà N1 đã hủy.

- Ngày 01/6/2022, bà N1 ông T chuyển tiếp cho bà C 2 tỷ và hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/5/2022 để ký hợp đồng chuyển nhượng mới với giá 17 tỷ. Giao tiền mặt tại phòng công chứng, biên bản giao nhận tiền bà N1 đã hủy.

- Ngày 01/7/2022, bà N1 ông T chuyển tiếp cho bà C số tiền còn lại là 3 tỷ 300 triệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/6/2022 để ký hợp đồng mới với giá 20 tỷ 300 triệu. Giao tiền mặt tại phòng công chứng. Khi nhận đủ số tiền 20 tỷ 300 triệu lần cuối cùng có biên bản giao nhận tiền bà C đã ký nhận đủ số tiền trên.

Sau khi bà C nhận đủ số tiền 20,3 tỷ đồng thì ngày 01/7/2022 bà C mới giao sổ đỏ cho ông T bà N1. Hiện tại sổ đỏ diện tích đất trên do bà N1, ông T giữ. Mục đích bà N1 ông T nhận chuyển nhượng đất này là để gặp khách thì bán lại nên bà N1 ông T chưa yêu cầu bà C ông K giao đất. Nhưng đến thời điểm này khi ông T bà N1 yêu cầu giao đất thì bên bà C, ông K gây khó dễ không chịu giao đất và ông K làm thủ tục ngăn chặn không cho ông T, bà N1 sang tên.

Bà N1, ông T không có quan hệ nào với bà Kim A, chỉ biết bà Kim A là người môi giới đất, khi có nhu cầu mua đất có tìm hiểu trên mạng mạng và biết Kim A môi giới đất nên liên hệ để mua. Đồng thời bà N1 ông T đã thi hành án cho bà Mai Thị Thùy V số tiền 1.600.000.000đ thay cho bà C để bỏ ngăn chặn sang tên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức đối với diện tích đất trên.

Vì vậy ông T, bà N1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do đây là việc mua bán đất giữa bà N1 ông T với bà C.

Ngày 31/3/2023, ông T bà N1 có đơn phản tố với yêu cầu bên bà C không đồng ý bán đất nữa thì phải trả lại cho ông T, bà N1 số tiền đã nhận là 20.300.000.000đ và lãi suất 10%/năm đối với số tiền đã nhận, cụ thể:

Lãi từ ngày 08/4/2022 đến ngày 16/4/2022 là 8 ngày trên số tiền 10.000.000.000đ là 22.000.000đ.

Lãi từ ngày 16/4/2022 đến 05/5/2022 là 20 ngày trên số tiền 12.000.000đ là 66.000.000đ;

Lãi từ ngày 05/5/2022 đến ngày 01/6/2022 là 28 ngày trên số tiền 17.000.000đ là 140.000.000đ;

Lãi từ ngày 01/7/2022 đến ngày 31/3/2022 là 270 ngày trên số tiền 20.300.000.000đ là 1.501.000.000đ

Tổng cộng cả gốc và lãi là 22.144.000.000đ (Hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi bốn triệu đồng)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim A đã được Tòa án tổng đạt hợp các thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo hòa giải nhưng không lên làm việc và không có văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản từ khai ngày 17/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn K trình bày:

Toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 3.371m² thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ số 03 tại xã H, Thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vợ chồng ông Phạm văn K1 và bà Nguyễn Ngọc C được UBND Thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ741120 ngày 9/11/2004.

Để thuận tiện cho công việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang mẫu mới, đồng thời do ông K1 bận công việc nên không đi lại thường xuyên ký giấy tờ nên ông K1 đồng ý nghe theo bà C ký Hợp đồng ủy quyền cho bà C được thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất đối với diện tích 3.371m² thuộc thửa đất số 10 tờ bản đồ số 03 tại xã H, Thị xã B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau đó, khi ông K1 nhiều lần hỏi đến việc cấp đổi sổ đỏ thì bà C mới thú nhận việc đã cầm sổ cho nhóm người tên là Lê Thị Kim A, ông Huỳnh Văn T bà Ngô Thị Thùy N1 (nhà ở L) để vay tiền với lãi suất rất cao khoảng 10%/tháng; tổng số tiền nợ gốc và các khoản lãi chồng lãi mà bà C nợ của nhóm người tên là Lê Thị Kim A, ông Huỳnh Văn T bà Ngô Thị Thùy N1 tính đến hết tháng 8/2022 là khoảng 20,3 tỷ đồng, trong đó tiền nợ gốc là 12.394.000.000 đồng, tiền lãi cộng dồn từ tháng 4/2022 đến tháng 8/2022 là 7.906.000.000 đồng, đây là mức lãi suất rất rất cao, trái quy định pháp luật, có dấu hiệu tội cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự.

Bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhiều lần này thực tế là giao dịch chuyển nhượng giả tạo nhằm để đảm bảo cho nghĩa vụ vay tiền giữa bà C với nhóm người tên là Lê Thị Kim A, ông Huỳnh Văn T bà Ngô Thị Thủy N2 chứ hoàn toàn không có sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc bà C thực hiện cầm cố sổ đỏ để vay tiền được thực hiện dưới hình thức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhóm người tên là Lê Thị Kim

A, ông Huỳnh Văn T bà Ngô Thị Thùy N1 (địa chỉ: khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), được ký nhiều lần tại Văn phòng C1.

Từ nội dung sự việc nêu trên, ông K1 thấy rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo nhằm che giấu việc cho vay tiền với lãi suất rất cao là trái quy định pháp luật, do đó cần phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất này để buộc nhóm người tên là Lê Thị Kim A, ông Huỳnh Văn T bà Ngô Thị Thùy N1 phải trả lại số đồ cho gia đình ông K1. Việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu do giả tạo đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật hiện hành.

Tại Văn bản số 05/VPCCTVT ngày 06/01/2023, Văn phòng công chứng Trần Văn T2 trình bày:

Ngày 01/7/2022, Công chứng viên- Văn phòng C1 đã thực hiện việc chứng nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 5442, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận theo các thông tin đã nêu ở trên. Về thành phần hồ sơ, căn cứ pháp luật và trình tự thủ tục công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Công chứng viên- Văn phòng công chứng Trần Văn T2 đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 41 của Luật Công chứng năm 2014, Bộ luật dân sự 2015, Luật đất đai 2013 và các văn bản pháp luật chuyên ngành khác có liên quan. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn giải quyết vụ án theo đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng thành phần, tư cách của những người tham gia tố tụng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX ghi nhận tự thỏa thuận của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C và bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc C với ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 số công chứng 5442 quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 03 diện tích 3.371m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C có trách nhiệm trả lại cho bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 số tiền 20.000.000.000đ (Hai mươi tỷ đồng).

Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C, buộc bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 741120 cho nguyên đơn bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Bà Nguyễn Ngọc C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 vô hiệu; buộc ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 trả lại bản chính sổ đỏ; bị đơn có địa chỉ cư trú tại huyện L. Nên Tòa án xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về sự vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim A đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt; ông Phạm Văn K và Văn phòng công chứng Trần Văn T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng thỏa thuận hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc C với ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 số công chứng 5442 quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 03 diện tích 3.371m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C có trách nhiệm trả lại cho bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 số tiền 20.000.000.000đ (Hai mươi tỷ đồng) (trong đó bao gồm cả số tiền 1.600.000.000đ mà ông T, bà N1 đã nộp thi hành án cho bà Mai Thị Thùy V và 30.000.000đ án phí thay cho bà Nguyễn Ngọc C). Xét thỏa thuận này của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

Nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được việc trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận bị đơn ông T, bà N1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 741/20 do UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 09/11/2004 đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 03 diện tích 3.371m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do các bên đã thỏa thuận hủy hợp đồng và nguyên đơn trả lại tiền cho bị đơn nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C, buộc bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 741/20 cho nguyên đơn bà C.

[3] Về chi phí định giá: Số tiền 2.100.000đ nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền 20.000.000.000đ phải trả cho bị đơn.

Bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do hủy hợp đồng và trả lại sổ đỏ cho nguyên đơn nhưng được miễn do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 116, 117, 119, 134, 138, 139, 141, 423, 427 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C và bị đơn ông Trần Văn T3, bà Ngô Thị Thùy N1 như sau:

1.1 Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc C và ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 số công chứng 5442 quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ngày 01/7/2022 đối với thửa đất số 10 tờ bản đồ số 03 diện tích 3.371m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.2 Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 số tiền 20.000.000.000đ (Hai mươi tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 phải trả lại cho bà Nguyễn Ngọc C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 741120 do UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 09/11/2004.

3. Về chi phí định giá: Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C tự nguyện chịu chi phí định giá là 2.100.000đ (Hai triệu, một trăm ngàn đồng) và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc C phải chịu án phí dân sự sơ có giá ngạch là 128.000.000đ (Một trăm hai mươi tám triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009049 ngày 03/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền. Bà C còn phải nộp số tiền là 127.400.000đ (Một trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm ngàn đồng).

- Bị đơn ông Huỳnh Văn T, bà Ngô Thị Thùy N1 được miễn án phí do là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 14/8/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện Long Điền;
- THADS huyện Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký và đóng dấu)

Phạm Thị Bình

