| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN TÂN CHÂU**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 254/2024/DS-ST
Ngày 27-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giải tạo.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Trần Thanh Quốc

*Các Hội thẩm nhân dân*:

Bà Lý Thị Mỹ Diệu;

Bà Nguyễn Thị Tuyết Lan.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Ngô Quốc Việt – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Thái Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 356/2024/TLST-DS, ngày 25 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 301/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Anh Nguyễn Hồng X, sinh năm 1974 và chị Trần Thị X1, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số I, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Anh Vương Sơn H, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ký, ngày 03-7-2024) có đơn xin vắng mặt.

- ***Bị đơn***: Bà Võ Thị T, sinh năm 1960; nơi cư trú: Tổ G, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng mặt).

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan***: Anh Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1977; nơi cư trú: Tổ G, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 04 tháng 7 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án anh Vương Sơn H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Anh X, chị X1 có cho bà T vay tiền các lần cụ thể như sau. Vào ngày 10-8-2022 bà T có thế chấp diện tích đất 416,9 $m^2$, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 62, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12-7-2021 cho bà T đứng tên đăng ký, sử dụng để vay số tiền 250.000.000 đồng. Hai bên đến Văn phòng C1 công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, theo hợp đồng ghi mục đích vay tiền để trồng cây mãng cầu; thời hạn vay 06 tháng, kể từ ngày 10-8-2022; lãi suất thỏa thuận theo quy định Ngân hàng, trả hàng tháng, tháng nào không trả thì gộp vào tiền gốc tính lũy kế. Tuy nhiên, thực tế thì tiền lãi bà trả thực tế là 3%/tháng, bà T trả được 05 tháng, được số tiền 25.000.000 đồng.

Vào ngày 02-01-2024 bà T tiếp vay của anh X, chị X1 số tiền 142.000.000 đồng, không thế chấp tài sản gì, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng, thời hạn trả 03 tháng, bà T chưa trả tiền lãi cho anh X, chị X1.

Nay anh X, chị X1 khởi kiện yêu cầu bà T trả lại số tiền vay tổng công 392.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền gốc 250.000.000 đồng từ ngày 10-02-2023 cho đến khi giải quyết xong vụ án, theo mức lãi 0,83%/tháng; tiền lãi của số tiền gốc 142.000.000 đồng từ ngày 02-01-2024 cho đến khi giải quyết xong vụ án, theo mức lãi 0,83%/tháng.

Đối với số tiền bà T cho rằng có vay thêm anh X, chị X1 số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 25-8-2022 bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25-8-2022 giữa bà T với anh X, chị X1, đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, diện tích tích 296,3 $m^2$, do Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh và yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng này giả tạo thì anh X, chị X1 đồng ý yêu cầu của bà T và yêu cầu bà T trả lãi số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi 0,83%/tháng từ ngày 25-8-2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

*Bị đơn bà Võ Thị T có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn*:

Bà không có chồng, bà không quen biết với anh X, chị X1. Do người cháu tên Nguyễn Hoàng P biết vợ chồng anh X, chị X1 là người cho vay tiền, cầm cố tài sản nên nhờ bà đứng tên vay tiền dùm cháu P cụ thể như sau:

Vào ngày 10-8-2022 bà có thế chấp diện tích đất 416,9 $m^2$, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 62, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12-7-2021 cho bà đứng tên đăng ký, sử dụng để vay số tiền 250.000.000 đồng. Hai bên đến Văn phòng C1 công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, theo hợp đồng ghi mục đích vay tiền để trồng cây mãng cầu; thời hạn vay 06 tháng, kể từ ngày 10-8-2022; lãi suất thỏa thuận theo quy định Ngân hàng, trả hàng tháng, tháng nào không trả thì gộp vào tiền gốc tính lũy kế. Tuy nhiên, thực tế thì bà vay dùm cho cháu bà tên P, dùng vào công việc riêng của P, tiền lãi bà trả thực tế là 04%/tháng.

Vào ngày 24-8-2022 bà tiếp tục vay của anh X, chị X1 số tiền 400.000.000 đồng, không thế chấp tài sản mà với hình thức ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất diện tích khoảng 300 $m^2$ (ngang 06 m X dài hơn 50 m), hai bên đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Đ công chứng, thời hạn vay tiền chỉ nói vài tháng chứ không có thời hạn cụ thể, đến nay không biết hợp đồng chuyển nhượng này như thế nào.

Từ khi vay cháu P trực tiếp trả tiền lãi cho anh X, chị X1 được 05 tháng (đến 10-01-2023), sau đó cháu P không trả tiền lãi từ tháng 02-2023 âm lịch đến tháng 05-2023 âm lịch (tức tháng 7-2023 dương lịch) cho anh X, chị X1 nên anh X, chị X1 tìm bà nên bà trực tiếp trả tiền lãi đầy đủ cho anh X, chị X1 từ tháng 02-2023 âm lịch đến tháng 01-2024 âm lịch không nhớ số tiền bao nhiêu, nhưng còn nợ tiền lãi anh X, chị X1 số tiền 142.000.000 đồng và anh X, chị X1 yêu cầu bà ghi giấy vay tiền 142.000.000 đồng, hẹn thời hạn 03 tháng trả lại; sau khi ghi giấy nợ nêu trên thì trong tháng 02-2024 âm lịch bà có trả thêm số tiền 8.000.000 đồng, sau đó ngưng trả nữa cho đến nay.

Tất cả các khoảng tiền lãi bà trả cho anh X, chị X1 đều không ghi giấy tờ gì, cũng không ai chứng kiến, chỉ có cháu P biết sự việc bà trả tiền lãi cho anh X, chị X1; số tiền bà trả có tiền của bà và tiền của cháu P đưa cho bà, không nhớ cụ thể của mỗi người bao nhiêu.

Nay anh X, chị X1 khởi kiện yêu cầu bà trả lại số tiền vay tổng cộng 392.000.000 đồng và tiền lãi cho đến khi giải quyết xong vụ án thì bà có ý kiến như sau:

- Tại đơn phản tố bà yêu cầu anh P có nghĩa vụ trả cho anh X, chị X1 số tiền nợ 650.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 10-3-2024 âm lịch (nhằm ngày 18-4-2024 dương lịch) cho đến khi trả xong nợ. Đối với số tiền 142.000.000 đồng theo giấy vay tiền đề ngày 02-01-2024 là nợ tiền lãi đã thỏa thuận trước đây nên đồng ý trả tiền này nhưng không đồng ý tính tiền lãi của số tiền này và không yêu cầu tính lại tiền lãi đã trả trước đó. Tuy nhiên, nếu anh X, chị X1 nhất quyết yêu cầu bà thì bà đồng ý trực tiếp trả số tiền trên cho cho anh X, chị X1.

- Đối với 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà giao cho anh X, chị X1 thì yêu cầu anh X, chị X1 trả lại cho bà theo quy định. Việc ký hợp đồng thế chấp bà không có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25-8-2022 giữa bà T với anh X, chị X1, đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, diện tích 296,3 $m^2$, do Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 25-8-2022, số 8330, quyển số 41/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là giả tạo che giấu hợp đồng vay tiền không phải chuyển nhượng đất, mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng là để làm tin cho số tiền vay 400.000.000 đồng nên bà đồng ý trả cho anh X, chị X1 số tiền

400.000.000 đồng cùng tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 10-3-2024 âm lịch (nhằm ngày 18-4-2024 dương lịch) cho đến khi trả xong nợ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng P có ý kiến:*

Anh là cháu của bà Võ Thị T, anh quen biết với anh X, chị X1 là người cho vay tiền, cầm cố tài sản nên nhờ bà T đứng tên vay tiền dùm anh cụ thể như sau:

Vào ngày 10-8-2022 bà T có thế chấp diện tích đất 416,9 $m^2$, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 62, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12-7-2021 cho bà T đứng tên đăng ký, sử dụng để vay số tiền 250.000.000 đồng. Hai bên đến Văn phòng C1 công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, theo hợp đồng ghi mục đích vay tiền để trồng cây mãng cầu; thời hạn vay 06 tháng, kể từ ngày 10-8-2022; lãi suất thỏa thuận theo quy định Ngân hàng, trả hàng tháng, tháng nào không trả thì gộp vào tiền gốc tính lũy kế. Mục đích vay tiền anh dùng vào công việc riêng của anh, tiền lãi anh trả thực tế là 4%/tháng.

Vào ngày 24-8-2022 bà T tiếp tục vay của anh X, chị X1 số tiền 400.000.000 đồng, không thế chấp tài sản mà với hình thức ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất diện tích khoảng 300 $m^2$ (ngang 06 m X dài hơn 50 m), hai bên đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Đ công chứng, thời hạn vay tiền chỉ nói vài tháng chứ không có thời hạn cụ thể.

Từ khi vay anh trực tiếp trả tiền lãi cho anh X, chị X1 được 05 tháng (đến 10-01-2023), sau đó không trả tiền lãi từ tháng 02-2023 âm lịch đến tháng 05-2023 âm lịch (tức tháng 7-2023 dương lịch) cho anh X, chị X1 nên anh X, chị X1 tìm bà T và bà T trực tiếp trả tiền lãi đầy đủ cho anh X, chị X1 từ tháng 02-2023 âm lịch đến tháng 01-2024 âm lịch không nhớ số tiền bao nhiêu, nhưng còn nợ tiền lãi anh X, chị X1 số tiền 142.000.000 đồng và anh X, chị X1 yêu cầu bà T ghi giấy vay tiền 142.000.000 đồng, hẹn thời hạn 03 tháng trả lại; sau khi ghi giấy nợ nêu trên thì trong tháng 02-2024 âm lịch bà T có trả thêm số tiền 8.000.000 đồng, sau đó ngưng trả nữa cho đến nay. Tất cả các khoảng tiền lãi anh cùng bà T trả cho anh X, chị X1 đều không ghi giấy tờ gì, cũng không ai chứng kiến.

Nay anh X, chị X1 khởi kiện yêu cầu bà T trả lại số tiền vay tổng công 392.000.000 đồng và tiền lãi cho đến khi giải quyết xong vụ án thì anh có ý kiến như sau:

- Anh đồng ý trả lại cho bà T số tiền 650.00.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 10-3-2024 âm lịch (nhằm ngày 18-4-2024 dương lịch) cho đến khi trả xong nợ. Đối với số tiền 142.000.000 đồng theo giấy vay tiền đề ngày 02-01-2024 là nợ tiền lãi đã thỏa thuận trước đây nên anh cũng đồng ý trả tiền này cho bà T để bà T trả cho anh X, chị X1.

- Trường hợp anh X, chị X1 đồng ý để anh trực tiếp trả thì anh cũng đồng ý trả số tiền như trình bày trên cho anh X, chị X1.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25-8-2022 giữa bà T với anh X, chị X1, đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, diện tích tích

296,3 $m^2$, do Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 25-8-2022, số 8330, quyển số 41/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là giả tạo che giấu hợp đồng vay tiền không phải chuyển nhượng đất, mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng là để làm tin cho số tiền vay 400.000.000 đồng.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện các thủ tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Qua xem xét lời khai của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì yêu cầu của anh X, chị X1 là có căn cứ chấp nhận một phần và yêu cầu phản tố của bà Võ Thị T là có căn cứ chấp nhận một phần. Do đó, căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, đề nghị Hội đồng xét xử xử theo hướng:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 đối với bà Võ Thị T về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị T đối với anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25-8-2022 giữa bà T với anh X, chị X1, đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, diện tích tích 296,3 $m^2$, do Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 25-8-2022, số 8330, quyển số 41/2022 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Võ Thị T có nghĩa vụ trả cho anh X, chị X1 số tiền 792.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền 650.000.000 đồng từ ngày 24-01-2024 đến nay theo mức lãi suất 0,83%/tháng.

Buộc anh X, bà X1 có nghĩa vụ trả cho bà T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DC 679766, số vào sổ cấp GCN: CS11798, diện tích đất 416,9 $m^2$, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 62, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12-7-2021 cho bà T đứng tên đăng ký, sử dụng và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DH 593482, số vào sổ cấp GCN: CS14781, diện tích đất 296,3 $m^2$, thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10-8-2022 cho bà T đứng tên đăng ký, sử dụng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Vương Sơn H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, có đơn xin vắng mặt; bà Võ Thị T là bị đơn vắng mặt, có đơn xin vắng mặt và anh Nguyễn Hoàng P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt anh H, bà T, anh P.

[2] Nội dung tranh chấp:

[2.1] Anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị T trả lại số tiền vay tổng cộng 392.000.000 đồng; tiền lãi của số tiền gốc 250.000.000 đồng từ ngày 10-02-2023 cho đến khi giải quyết xong vụ án, theo mức lãi 0,83%/tháng; tiền lãi của số tiền gốc 142.000.000 đồng từ ngày 02-01-2024 cho đến khi giải quyết xong vụ án, theo mức lãi 0,83%/tháng. Anh X, chị X1 đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25-8-2022 giữa bà T với anh X, chị X1 đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, diện tích tích 296,3 $m^2$, do Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng vô hiệu và yêu cầu bà T trả số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 25-8-2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án, theo mức lãi 0,83%/tháng.

Bà Võ Thị T phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25-8-2022 giữa bà với anh X, chị X1 đối với thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, diện tích tích 296,3 $m^2$, do Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng là vô hiệu do giả tạo. Bà đồng ý trả cho anh X, chị X1 số tiền vay gốc 650.000.000 đồng và tiền lãi từ tháng 02-2024 đến nay theo quy định. Đối với số tiền 142.000.000 đồng là tiền lãi của số tiền gốc 650.000.000 đồng, bà đồng ý trả số tiền này cho anh X, chị X1 nhưng không đồng ý trả tiền lãi.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh X, chị X1, Hội đồng xét xử nhận định: Khi khởi kiện anh X, chị X1 cung cấp chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình gồm 01 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, 01 giấy vay tiền, đề ngày 02-01-2024; bà Thủy cung C chứng cứ gồm 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các chứng cứ trên đã được Tòa án mở phiên họp công khai cho các đương sự biết và không có đương sự nào có ý kiến về tính hợp pháp của chứng cứ nên căn cứ các Điều 91, 92, 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là nguồn chứng cứ hợp pháp dùng để xem xét giải quyết vụ án.

[2.3] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án anh H, bà T và anh P cùng thừa nhận bà T có vay của anh X, chị X1 số tiền 650.000.000 đồng, đến nay chưa

trả cho anh X, chị X1. Bà T đồng ý trả số tiền này cho anh X, chị X1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với số tiền 142.000.000 đồng anh X, chị X1 cho rằng tiền vay nhưng bà T cho rằng tiền lãi bà chưa trả đến tháng 01-2024 của số tiền gốc 650.000.000 đồng nên mới viết thành giấy nợ ngày 02-01-2024. Nay bà đồng ý trả số tiền này cho anh X, chị X1 số tiền 142.000.000 đồng, không yêu cầu tính lại tiền lãi nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Xét yêu cầu tính tiền lãi của anh X, chị X1, thấy rằng: Bà T cùng anh P cho rằng khi vay số tiền 250.000.000 đồng từ ngày 10-8-2022 và số tiền 400.000.000 đồng từ ngày 22-8-2022 các bên có thỏa thuận thời hạn trả nợ là 06 tháng, đến hạn trả nợ bà T không trả được nợ gốc và có tiền lãi cho anh X, chị X1 đến tháng 01-2024 còn nợ lại số tiền 142.000.000 đồng mới viết thành giấy vay tiền nhưng bà T và anh P không cung cấp được chứng cứ, chứng minh và anh X, chị X1 chỉ thừa nhận bà T có trả được tiền lãi 25.000.000 đồng. Anh X, chị X1 cung cấp được chứng cứ là giấy vay tiền, đề ngày 02-01-2024 có nội dung "*Giấy vay tiền…tôi tên Võ Thị T… có vay số tiền 142.000.000 đồng của bà Trần Thị X1…thời hạn 03 tháng…*". Do đó có căn cứ xác định số tiền 142.000.000 theo giấy nhận nợ ngày 02-01-2024 là tiền vay không phải tiền lãi của số tiền vay gốc 650.000.000 đồng như bà T và anh P trình bày nên anh X, chị X1 yêu cầu tính tiền lãi của số tiền vay 250.000.000 đồng từ ngày 10-02-2023 đến khi giải quyết xong vụ án theo mức lãi 0,83%/tháng; tiền lãi của số tiền vay 142.000.000 đồng từ ngày 02-01-2024 đến khi giải quyết xong vụ án theo mức lãi 0,83%/tháng và tiền lãi của số tiền vay 400.000.000 đồng từ ngày 25-8-2022 đến khi giải quyết xong vụ án theo mức lãi 0,83%/tháng là có căn cứ chấp nhận và phù hợp với Điều 468 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán tòa án nhân dân tối cao. Tiền lãi được tính:

- Số tiền vay gốc 400.000.000 đồng X 0,83%/tháng X 25 tháng 05 ngày (từ ngày 22-8-2022 đến ngày 27-9-2024) = 83.553.000 đồng;

- Số tiền vay 250.000.000 đồng X 0,83%/tháng X 19 tháng 17 ngày (từ ngày 10-02-2023 đến ngày 27-9-2024) = 40.601.000 đồng;

- Số tiền vay 142.000.000 đồng X 0,83%/tháng X 08 tháng 25 ngày (từ ngày 02-01-2024 đến ngày 27-9-2024 = 10.411.000 đồng.

[4] Xét hợp đồng thế chấp thế chấp ký ngày 10-8-2022 giữa bà Võ Thị T với anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Để đảm bảo cho số tiền vay 250.000.000 đồng bà T có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 416,9 $m^2$, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 62, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12-7-2021 cho bà T đứng tên đăng ký, sử dụng. Tuy nhiên khi thế chấp có lập văn bản thế chấp được công chứng nhưng không có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định tại Điều 323 của Bộ luật Dân sự và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, ngày 19-3-2021 quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất, ngày 10-8-2022 giữa bà T với anh X, chị X1 là vô hiệu nên anh X, chị X1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25-8-2022 giữa bà T với anh X, chị X1, thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, diện tích tích 296,3 $m^2$, do Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng, trong quá trình giải quyết vụ án các bên thống nhất là giả tạo che giấu hợp đồng vay và đồng ý hủy bỏ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Đối với việc anh P đồng ý trả cho bà T số tiền bà T trả cho anh X, chị X1 thì tự thỏa thuận giải quyết với nhau, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận phần có căn cứ.

[7] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 đối với bà Võ Thị T về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị T đối với anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 về tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 296,3 $m^2$, thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, giữa anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 với bà Võ Thị T được Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 22-8-2022 là vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Võ Thị T có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 số tiền vay 792.000.000 đồng và tiền lãi 134.565.000 đồng. Tổng cộng 926.565.000 đồng.

Buộc anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DC 679766, số vào sổ cấp GCN: CS11798, diện tích đất 416,9 $m^2$, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 62, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12-7-2021 cho bà T đứng tên đăng ký, sử dụng và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DH 593482, số vào sổ cấp GCN: CS14781, diện tích đất 296,3 $m^2$, thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10-8-2022 cho bà T đứng tên đăng ký, sử dụng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

[8.1] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo nên anh X, chị X1 phải chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại các Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ghi nhận

bà T đã nộp xong số tiền 2.000.0000 đồng tại biên bản giao nhận ngày 03-6-2024 nên anh X, chị X1 có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho bà T.

[8.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Bà Võ Thị T là người cao tuổi (trên 60 tuổi), có đơn xin miễn tạm ứng án phí và án phí nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 đối với bà Võ Thị T về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị T đối với anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 296,3 $m^2$, thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, giữa anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 với bà Võ Thị T được Văn phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 22-8-2022 là vô hiệu do giả tạo.

Buộc bà Võ Thị T có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 số tiền vay 792.000.000 đồng và tiền lãi 134.565.000 đồng. Tổng cộng 926.565.000 (chín trăm hai mươi sáu triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng.

Buộc anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị T 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DC 679766, số vào sổ cấp GCN: CS11798, diện tích đất 416,9 $m^2$, thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 62, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 12-7-2021 cho bà T đứng tên đăng ký, sử dụng và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số DH 593482, số vào sổ cấp GCN: CS14781, diện tích đất 296,3 $m^2$, thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 55, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10-8-2022 cho bà T đứng tên đăng ký, sử dụng.

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 xong, tất

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

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng tại biên lai thu số 0006492, ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Anh X, chị X1 được nhận lại số tiền chênh lệch 9.700.000 đồng.

Bà Võ Thị T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0006530, ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

**3.** Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1 phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng tiền chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận bà Võ Thị T đã nộp xong nên buộc anh X, chị X1 có nghĩa vụ trả lại cho bà T số tiền 2.000.000 đồng.

**4.** Về quyền kháng cáo: Anh Nguyễn Hồng X, chị Trần Thị X1, bà Võ Thị T có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

**5.** 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận**:*
- TAND tỉnh Tây Ninh (Phòng KT-NV);
- VKSND huyện Tân Châu;
- CC. THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

**Trần Thanh Quốc**