

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 70/2023/DS-ST

Ngày: 31 – 8 – 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng góp hụi và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vương Văn Mụ.

Bà Dương Thị Mỹ Liên.

- Thư ký phiên tòa: bà Bùi Thị Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Lê Thị Hồng Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng góp hụi và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Phan Thị S, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- *Bị đơn:* bà Trần Thị Diễm T, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

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

+ Ông Võ Văn U, sinh năm 1972 (vắng mặt).

+ Ông Võ Văn M, sinh năm 1977 (có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

+ Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1982 (có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh

+ Văn phòng Công chứng Vương Văn T’ (có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: ông Vương Văn T’, chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ trụ sở: Số 203 khu phố 4 N, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị S trình bày:

Bà và bà Trần Thị Diễm T quen biết nhau do là chòm xóm. Bà T có tham gia tất cả 12 dây hội do bà làm chủ thảo, cụ thể như sau:

Dây thứ nhất: Hội mệnh giá 1.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2019 (dương lịch), kết thúc ngày 07/10/2021, hội gồm 21 phần, bà T tham gia 02 phần và lãnh hội cùng một lúc 02 phần vào ngày 07/4/2020 được số tiền 29.600.000 đồng. Bà T đóng hội chết cho bà đến ngày 07/7/2021 thì ngưng. Dây hội này bà T còn nợ lại bà 02 kỳ hội chết x 1.000.000 đồng/kỳ = 4.000.000 (Bốn triệu) đồng.

Dây thứ hai: Hội mệnh giá 3.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2019 (dương lịch), kết thúc ngày 07/10/2021, hội gồm 21 phần, bà T tham gia 01 phần và lãnh hội vào ngày 07/02/2020 được số tiền 44.400.000 đồng. Bà T đóng hội chết cho bà đến ngày 07/7/2021 thì ngưng. Dây hội này bà T còn nợ lại bà 02 kỳ hội chết x 3.000.000 đồng/kỳ = 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

Dây thứ ba: Hội mệnh giá 3.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2019 (dương lịch), kết thúc ngày 07/10/2021, hội gồm 21 phần, bà T tham gia 01 phần và lãnh hội vào ngày 07/4/2020 được số tiền 44.400.000 đồng. Bà T đóng hội chết cho bà đến ngày 07/7/2021 thì ngưng. Dây hội này bà T còn nợ lại bà 02 kỳ hội chết x 3.000.000 đồng/kỳ = 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

Dây hội thứ tư: Hội mệnh giá 2.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/10/2020 (dương lịch), kết thúc ngày 07/5/2022, hội gồm 20 phần, bà T tham gia 01 phần và lãnh hội kỳ đầu tiên được số tiền 25.800.000 đồng. Bà T đóng hội chết cho bà đến ngày 07/7/2021 thì ngưng. Dây hội này bà T còn nợ lại bà 11 kỳ hội chết x 11.000.000 đồng/kỳ = 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng.

Dây hội thứ năm: Hội mệnh giá 3.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2020 (dương lịch), kết thúc ngày 07/8/2022, hội gồm 21 phần, bà T tham gia 01 phần và lãnh hội vào ngày 07/4/2021 được số tiền 46.0000.000 đồng. Bà T đóng hội chết cho bà đến ngày 07/7/2021 thì ngưng. Dây hội này bà T còn nợ lại bà 14 kỳ hội chết x 3.000.000 đồng/kỳ = 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng.

Dây hội thứ sáu: Hội mệnh giá 5.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2020 (dương lịch), kết thúc ngày 07/8/2022, hội gồm 21 phần, bà T tham gia 01 phần và lãnh hội vào ngày 07/4/2021 được số tiền 74.0000.000 đồng. Bà T đóng hội chết cho bà đến ngày 07/7/2021 thì ngưng. Dây hội này bà T còn nợ lại bà 14 kỳ hội chết x 5.000.000 đồng/kỳ = 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng.

Dây hội thứ bảy: Hội mệnh giá 5.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2020 (dương lịch), kết thúc ngày 07/8/2022, hội gồm 21 phần, bà T tham gia 02 phần và hót hội cùng một lúc 02 phần vào ngày 07/4/2021 được số tiền 74.0000.000 đồng. Bà T đóng hội chết cho bà đến ngày 07/7/2021 thì ngưng. Dây hội này bà T còn nợ lại bà 14 kỳ hội chết x 5.000.000 đồng/kỳ x 02 phần = 140.000.000 (Một trăm bốn mươi triệu) đồng.

Dây hội thứ tám: Hội mệnh giá 10.000 đồng/ngày, mở ngày 04/5/2021 (dương

lich), hội duy trì thời hạn 70 ngày thì mãn. Dây hội này bà T tham gia 50 phần. Theo quy ước hội sống thì đóng 500.000 đồng/ngày, hội chết thì đóng 550.000 đồng/ngày, tiền hoa hồng 10.000 đồng/phần. Bà T hót hội ngày đầu tiên cả 50 phần được số tiền 34.500.000 đồng – 500.000 đồng (tiền hoa hồng) nên số tiền thực lãnh là 34.000.000 đồng. Sau khi hót hội bà T đóng hội chết cho bà được 47 ngày thì ngưng. Như vậy, dây hội này bà T còn nợ bà 22 ngày hội chết x 550.000 đồng/ngày = 12.100.000 (Mười hai triệu một trăm nghìn) đồng.

Dây hội thứ chín: Hội mệnh giá 10.000 đồng/ngày, mở ngày 14/5/2021 (dương lịch), hội duy trì thời hạn 70 ngày thì mãn. Dây hội này bà T tham gia 50 phần. Theo quy ước hội sống thì đóng 500.000 đồng/ngày, hội chết thì đóng 550.000 đồng/ngày, tiền hoa hồng 10.000 đồng/phần. Bà T hót hội ngày đầu tiên cả 50 phần được số tiền 34.500.000 đồng – 500.000 đồng (tiền hoa hồng) nên số tiền thực lãnh là 34.000.000 đồng. Sau khi hót hội bà T đóng hội chết cho bà được 37 ngày thì ngưng. Như vậy, dây hội này bà T còn nợ bà 32 ngày hội chết x 550.000 đồng/ngày = 17.600.000 (Mười bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Dây hội thứ mười: Hội mệnh giá 10.000 đồng/ngày, mở ngày 26/5/2021 (dương lịch), hội duy trì thời hạn 70 ngày thì mãn. Dây hội này bà T tham gia 50 phần. Theo quy ước hội sống thì đóng 500.000 đồng/ngày, hội chết thì đóng 550.000 đồng/ngày, tiền hoa hồng 10.000 đồng/phần. Dây hội này bà T hót hội ngày đầu tiên cả 50 phần được số tiền 34.500.000 đồng – 500.000 đồng (tiền hoa hồng) nên số tiền thực lãnh là 34.000.000 đồng. Sau khi hót hội bà T đóng hội chết cho bà được 25 ngày thì ngưng. Như vậy, dây hội này bà T còn nợ bà 44 ngày hội chết x 550.000 đồng/ngày = 24.200.000 (Hai mươi bốn triệu hai trăm nghìn) đồng.

Dây hội thứ 11: Hội mệnh giá 10.000 đồng/ngày, mở ngày 13/6/2021 (dương lịch), hội duy trì thời hạn 70 ngày thì mãn. Dây hội này bà T tham gia 50 phần. Theo quy ước hội sống thì đóng 500.000 đồng/ngày, hội chết thì đóng 550.000 đồng/ngày, tiền hoa hồng 10.000 đồng/phần. Dây hội này bà T hót hội ngày 13/6/2021 cả 50 phần được số tiền 34.500.000 đồng – 500.000 đồng (tiền hoa hồng) nên số tiền thực lãnh là 34.000.000 đồng. Sau khi hót hội bà T đóng hội chết cho bà được 07 ngày thì ngưng. Như vậy, dây hội này bà T còn nợ bà 62 ngày hội chết x 550.000 đồng/ngày = 34.100.000 (Ba mươi bốn triệu một trăm nghìn) đồng.

Dây hội thứ 12: Hội mệnh giá 10.000 đồng/ngày, mở ngày 18/6/2021 (dương lịch), hội duy trì thời hạn 70 ngày thì mãn. Dây hội này bà T tham gia 50 phần. Theo quy ước hội sống thì đóng 500.000 đồng/ngày, hội chết thì đóng 550.000 đồng/ngày, tiền hoa hồng 10.000 đồng/phần. Bà T hót hội ngày đầu tiên cả 50 phần được số tiền 34.500.000 đồng – 500.000 đồng (tiền hoa hồng) nên số tiền thực lãnh là 34.000.000 đồng. Sau khi hót hội bà T đóng hội chết cho bà được 02 ngày thì ngưng. Như vậy, dây hội này bà T còn nợ bà 67 ngày hội chết x 550.000 đồng/ngày = 36.850.000 (Ba mươi sáu triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng.

Tổng cộng, 12 dây hội bà T còn nợ bà số tiền hội chết 414.850.000 (Bốn trăm mười bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng. Khi bà T tham gia chơi hội của bà thì bà có cung cấp danh sách hội viên cho bà T nhưng không yêu cầu bà T ký kết tham gia giao dịch góp hội với bà, danh sách hội viên chỉ ghi tên “Út T” chứ không

có chữ ký xác nhận của bà T. Bà và bà T tham gia chơi hụi của bà đã gần 10 năm nay, hai bên tin tưởng nhau nên khi bà đăng hụi cho bà T bà không viết giấy đăng hụi cũng không yêu cầu bà T ký nhận tiền lãnh hụi. Do ngày 07/4/2021, bà T hốt hụi cùng một lúc 04 phần hụi của các dây hụi thứ 5, 6, 7 với tổng cộng số tiền 268.000.000 đồng, bà thấy số tiền lớn nên mới yêu cầu bà T ký tên nhận tiền vào ngày 17/4/2023. 09 dây hụi còn lại, khi bà T lãnh hụi bà không yêu cầu bà T ký nhận tiền đăng hụi. Trong thời gian bà T tham gia chơi hụi của bà thì bà T làm nghề bán cá. Thời điểm tháng 7/2021 đang bùng phát dịch Covid nên Nhà nước cấm buôn bán, vì vậy, bà T lấy lý do này và ngưng đóng hụi chết cho bà từ tháng 7/2021, riêng hụi ngày thì bà T bắt đầu ngưng từ ngày 20/6/2021. Số tiền lãnh hụi bà T sử dụng vào mục đích sinh hoạt chung cho cả gia đình nên nay bà yêu cầu ông U phải cùng có nghĩa vụ trả nợ cho bà. Theo đơn khởi kiện ngày 30/5/2022, bà S yêu cầu bà T, ông U trả cho bà số tiền hụi chết của 12 dây hụi tổng cộng số tiền là 414.850.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà S rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền hụi chết của các dây hụi thứ nhất, thứ hai, thứ ba, thứ tư, thứ tám, thứ chín, thứ mười, thứ mười một, thứ mười hai tương đương số tiền 162.850.000 đồng. Nay bà chỉ yêu cầu bà T, ông U trả số tiền hụi chết của dây hụi thứ năm (hụi mệnh giá 3.000.000 đồng, mở ngày 07/12/2020), dây hụi thứ sáu (hụi mệnh giá 5.000.000 đồng, mở ngày 07/12/2020), dây hụi thứ bảy (hụi mệnh giá 5.000.000 đồng, mở ngày 07/12/2020) tương đương số tiền 252.000.000 đồng.

Trước khi nộp đơn khởi kiện, bà S đã yêu cầu bà T, ông U trả nợ nhiều lần nhưng bà T không trả. Hiện bà T, ông U chỉ còn một tài sản duy nhất là nhà, đất tại thửa 22, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh nhưng ngày 21/7/2022 vợ chồng bà T, ông U đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho cháu ruột của ông U là ông Võ Văn M và bà Đoàn Thị N. Việc bà T, ông U chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông M, bà N là nhằm mục đích tẩu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà. Vì vậy, nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Vương Văn T' giữa bà Trần Thị Diễm T, ông Võ Văn U với ông Võ Văn M và bà Đoàn Thị N đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.053 m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*** Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/9/2023, bị đơn bà Trần Thị Diễm T trình bày:**

Bà có tham gia tổng cộng 03 dây hụi mệnh giá 5.000.000 đồng/tháng mở ngày 07/12/2020 và 01 dây hụi mệnh giá 3.000.000 đồng/tháng mở ngày 07/12/2020 do bà S làm chủ thảo, cụ thể như sau:

Dây hụi thứ nhất: Hụi mệnh giá 5.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2020 (dương lịch), kết thúc ngày 07/8/2022, hụi gồm 21 phần, bà tham gia 01 phần và lãnh hụi vào ngày 17/4/2021. Sau khi hốt hụi, bà đóng hụi chết cho bà S đến ngày 07/4/2022 thì ngưng. Dây hụi này bà còn nợ lại bà S 04 kỳ hụi chết x 5.000.000 đồng/kỳ = 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

Dây hụi thứ hai: Hụi mệnh giá 5.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2020

(dương lịch), kết thúc ngày 07/8/2022, hội gồm 21 phần, bà tham gia 02 phần và lãnh hội vào ngày 17/4/2021. Sau khi hốt hội, bà đóng hội chết cho bà S đến ngày 07/4/2022 thì ngưng. Dây hội này bà còn nợ lại bà S 04 kỳ hội chết x 5.000.000 đồng/kỳ x 02 phần = 40.000.000 (Bốn mươi triệu) đồng.

Dây hội thứ ba: Hội mệnh giá 3.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2020 (dương lịch), kết thúc ngày 07/8/2022, hội gồm 21 phần, bà tham gia 01 phần và lãnh hội vào ngày 17/4/2021. Sau khi hốt hội, bà đóng hội chết cho bà S đến ngày 07/4/2022 thì ngưng. Dây hội này bà còn nợ lại bà S 04 kỳ hội chết x 3.000.000 đồng/kỳ = 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng.

Tổng cộng, số tiền hội chết bà còn nợ bà S là 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng. Ngoài các dây hội trên bà không còn tham gia dây hội nào khác do bà S làm chủ thảo. Hàng tháng, khi bà đóng hội chết cho bà S hai bên không làm giấy tờ gì nên bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh nhưng nay bà chỉ đồng ý trả cho bà S số tiền 72.000.000 đồng. Ông U không biết việc bà tham gia chơi hội của bà S nên bà không đồng ý buộc ông U cùng trả nợ.

Khi vợ chồng bà xây nhà thì ông M nhận thầu xây dựng nhà cho vợ chồng bà. Sau khi xây nhà xong thì vợ chồng bà còn nợ ông M số tiền 700.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên vợ chồng bà bán nhà đất ông M, bà N để cân trừ nợ. Vào thời gian nào bà không nhớ, hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà N và vợ chồng ông M, bà N giao thêm cho vợ chồng bà số tiền 850.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền 200.000.000 đồng còn lại sẽ giao sau khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi vợ chồng bà thuê ông M xây dựng nhà hai bên không ký hợp đồng xây dựng cũng không làm biên bản thanh lý hợp đồng nên không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Nay bà không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S.

*** *Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn M trình bày:***

Ông là cháu ruột của ông Võ Văn U. Khi vợ chồng ông U, bà T xây nhà có vay tiền của vợ chồng ông nhiều lần, tổng cộng số tiền ông U, bà T nợ vợ chồng ông là 700.000.000 đồng. Sau đó, ông U, bà T thỏa thuận bán nhà, đất thuộc thửa 22, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng ông để cân trừ nợ. Giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Vương Văn T' thì vợ chồng ông giao thêm cho ông U, bà T số tiền 850.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền 150.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông mới ký hợp đồng chuyển nhượng chứ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông M không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu ông U, bà T bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại nhưng ông không đồng ý làm đơn khởi kiện, không đồng ý nộp tạm ứng án phí.

*** *Tại biên bản lấy lời khai ngày 2/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị N trình bày:***

Vào khoảng đầu năm 2021, vợ chồng ông U, bà T vay của vợ chồng bà số tiền 700.000.000 đồng để xây nhà nhưng không có tiền trả nên thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng bà với giá 1.700.000.000 đồng để cân trừ nợ. Khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà T giao thêm cho vợ chồng bà số tiền 800.000.000 đồng và còn nợ lại ông U, bà T số tiền 200.000.000 đồng. Vợ chồng bà đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn chưa được cấp giấy đất do chưa đóng thuế. Nay bà N cũng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Trong trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà yêu cầu ông U, bà T bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại nhưng bà không đồng ý làm đơn khởi kiện, không đồng ý nộp tạm ứng án phí.

*** *Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 24/5/2023, Văn phòng công chứng Vương Văn T' trình bày:***

Ngày 21/7/2022, ông Võ Văn U, bà Trần Thị Diễm T, ông Võ Văn M và bà Đoàn Thị N có đến Văn phòng Công chứng Vương Văn T' ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.053m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh. Việc công chứng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, nay Văn phòng Công Chứng Vương Văn T' không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Văn U đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, triệu tập tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà T, ông U không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 471 Bộ luật Dân sự; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị định 19/2019/NĐ-CP ngày 19/02/2019 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng góp hội của bà Phan Thị S đối với bà Trần Thị Diễm T và ông Võ Văn U. Buộc bà T, ông U có trách

nhệm trả lại cho bà S số tiền 252.000.000 đồng. Ghi nhận bà S không yêu cầu tính lãi. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà S đối với số tiền nợ hui 162.850.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.053 m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh giữa bà Trần Thị Diễm T, ông Võ Văn U với ông Võ Văn M, bà Đoàn Thị N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo.

Về án phí: đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn – bà Trần Thị Diễm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Võ Văn U đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên toà xét xử sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Võ Văn M, bà Đoàn Thị N và Văn phòng công chứng Vương Văn T’ vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bà T, ông U, ông M, bà N và Văn phòng Công chứng Vương Văn T’ là phù hợp theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền hui đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng hợp đồng góp hui và tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 471 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn có nơi cư trú tại địa chỉ khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

[3] Theo Đơn khởi kiện bà Phan Thị S khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Diễm T và ông Võ Văn U trả cho bà số tiền hui 414.850.000 đồng. Tại phiên toà, bà S rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền hui chét của các dây hui thứ nhất, thứ hai, thứ ba, thứ tư, thứ tám, thứ chín, thứ mười, thứ mười một, thứ mười hai với số tiền 162.850.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà S là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện bà S đã rút.

[4] Xét yêu cầu trả số tiền hui 252.000.000 đồng của bà S thấy rằng:

Bà S và bà T đều thống nhất trình bày, bà T có tham gia 04 phần hui của dây hui mệnh giá 5.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2020 (tham gia 01 phần), dây hui mệnh giá 5.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2020 (tham gia 02 phần) và dây hui mệnh giá 3.000.000 đồng/tháng, mở ngày 07/12/2020 (tham gia 01 phần) do bà S làm chủ thảo. Bà T hót hui cả 04 phần vào ngày 17/4/2021 được tổng cộng số tiền

268.000.000 đồng. Lời khai của bà S và bà T phù hợp với chứng cứ là giấy hốt hụi ngày 17/4/2021 với nội dung “*Tôi tên Trần Thị Diễm T có hốt 4 đầu hụi gồm 3 đầu 5.000.000 và 1 đầu 3.000.000. Thành tiền là 268.000.000 đồng*”. Bà S trình bày bà T ngưng đóng hụi chết cho bà S từ tháng 7/2021 nên 04 đầu hụi trên bà T còn nợ bà S số tiền hụi chết tổng cộng là 252.000.000 đồng. Bà T trình bày bà đóng hụi chết cho bà S đến tháng 4/2022 thì ngưng nên số tiền hụi chết bà còn nợ bà S tổng cộng là 72.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà đóng hụi chết cho bà S đến tháng 4/2022. Có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà S về việc bà T ngưng đóng hụi chết cho bà S từ tháng 7/2021. Việc bà T không đóng hụi chết cho bà S là vi phạm nghĩa vụ góp hụi theo quy định tại Điều 16 Nghị định 19/2019/NĐ-CP ngày 19/02/2019 của Chính phủ. Để giao hụi cho các thành viên khác khi đến kỳ, bà S phải góp các phần hụi thay cho bà T để đảm bảo hụi hoạt động đến cuối kỳ. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S về việc yêu cầu bà T thanh toán khoản tiền hụi chết mà bà đã góp thay cho bà T với số tiền 252.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 24 Nghị định 19/2019/NĐ-CP ngày 19/02/2019 của Chính phủ. Bà S không yêu cầu tính lãi đối với số tiền chậm góp hụi nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Bà T trình bày do công việc làm ăn, buôn bán của bà gặp thất bại nên số tiền bà lãnh hụi từ bà S bà sử dụng để trả nợ cho bà S. Số tiền nợ hụi 252.000.000 đồng của bà T đối với bà S là giao dịch phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa bà T và ông U. Do đó, ông U phải có nghĩa vụ cùng bà T trả cho bà S số tiền 252.000.000 đồng theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình.

[6] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2022 giữa bà Trần Thị Diễm T, ông Võ Văn U với ông Võ Văn M và bà Đoàn Thị N đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.053 m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh của bà S thấy rằng:

[6.1] Giữa bà T, ông M, bà N thống nhất khai số tiền chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng (bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất). Tuy nhiên, lời khai của bà T, ông M, bà N có sự mâu thuẫn về số tiền chuyển nhượng còn thiếu và lý do chuyển nhượng. Bà T khai khi vợ chồng bà xây nhà thì ông M nhận thầu xây dựng nhà cho vợ chồng bà. Sau khi xây nhà xong thì vợ chồng bà còn nợ ông M số tiền 700.000.000 đồng. Do không có tiền trả nên vợ chồng bà bán nhà đất cho ông M, bà N để cản trừ nợ. Khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M, bà N giao thêm cho vợ chồng bà số tiền 850.000.000 đồng, số tiền ông M, bà N còn thiếu vợ chồng bà là 150.000.000 đồng. Ông M lại khai vợ chồng bà T, ông U vay tiền của vợ chồng ông nhiều lần, tổng cộng là 700.000.000 đồng nên hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ nợ, khi ký hợp đồng vợ chồng ông giao thêm cho ông U, bà T 850.000.000 đồng và còn nợ lại 150.000.000 đồng. Bà N lại khai vợ chồng bà T, ông U vay tiền của vợ chồng bà 02 lần với tổng cộng số tiền 700.000.000 đồng mục đích để xây nhà nhưng không có tiền trả nên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ nợ, khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng bà giao cho ông U, bà T số tiền 800.000.000 đồng, số tiền còn nợ lại là 200.000.000 đồng.

[6.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng để thông báo cho bà T, ông U, ông M, bà N biết về thời gian tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp nhưng bà T, ông U không hợp tác, không có mặt ở nhà và khóa cửa cổng, các chủ đất giáp ranh cũng không đồng ý cho công ty đo đạc vào đất lấy điểm để đo đạc nên Hội đồng thẩm định không thể tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp và thẩm định các tài sản trên đất được. Qua trích lục bản đồ địa chính thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 1.053m^2 thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32 (lưới 2005), loại đất: ODT 400m^2 + CLN tọa lạc tại khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh. Qua định giá, phần đất 1.053m^2 nêu trên giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là $720.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.053\text{m}^2 = 758.160.000$ đồng. Giá trên hợp đồng là 400.000.000 đồng. Tài sản trên đất không tiến hành định giá được.

[6.3] Thời điểm ông U, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 21/7/2022 thì bà S đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà T, ông U trả nợ tiền hui vào ngày 30/5/2022. Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường GB thể hiện, ngoài quyền sử dụng đất nêu trên, tại địa phương, ông U, bà T không còn tài sản nào khác và bà T cũng khai quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản duy nhất của ông U, bà T.

[6.4] Thực tế hai bên cũng không có việc giao nhận tài sản chuyển nhượng, vợ chồng bà T, ông U vẫn sinh sống trên nhà đất này. Xét về mối quan hệ, ông U và ông M là chú cháu ruột, sau khi hai bên ký kết hợp đồng thì ông U, bà T vẫn quản lý, sử dụng nhà đất.

[6.5] Từ các căn cứ trên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà T và ông M, bà N, số công chứng 006xxx, quyển số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2022 tại Văn phòng Công chứng Vương Văn T' là giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba, hai bên thực tế không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có giao nhận tài sản chuyển nhượng với nhau, cần phải tuyên bố giao dịch trên là vô hiệu theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật Dân sự. Từ đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

[6.6] Qua xác minh, phần đất trên đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà N nên khi hủy hợp đồng cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 034887, số CS10124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/8/2022 do ông Võ Văn M và bà Đoàn Thị N đứng tên sang cho ông Võ Văn U và bà Trần Thị Diễm T đứng tên.

[7] Về bồi thường thiệt hại: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà T và ông M, bà N là giao dịch dân sự giả tạo nên không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Án phí được tính như sau:

$$252.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.600.000 \text{ đồng}.$$

Do yêu cầu hủy hợp đồng của bà S được chấp nhận nên bà T, ông U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tổng cộng, bà T, ông U phải chịu 12.900.000 (Mười hai triệu chín trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 6.100.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà S được chấp nhận nên bà T, ông U phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà S đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bà T, ông U phải trả lại cho bà S số tiền 6.100.000 đồng.

[10] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 471, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Nghị định 19/2019/NĐ-CP ngày 19/02/2019 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S đối với bà Trần Thị Diễm T và ông Võ Văn U về việc tranh chấp hợp đồng góp hui và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc bà Trần Thị Diễm T và ông Võ Văn U có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị S số tiền 252.000.000 (Hai trăm năm mươi hai triệu) đồng.

Ghi nhận bà S không yêu cầu tính lãi.

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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Diễm T, ông Võ Văn U với ông Võ Văn M, bà Đoàn Thị N, số công chứng 006xxx, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/7/2022 tại Văn phòng Công chứng Vương Văn T' đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.053 m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32 (lưới 2005), loại đất: ODT 400m² + CLN tọa lạc tại khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu.

Ông Võ Văn U và bà Trần Thị Diễm T được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.053 m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32 (lưới 2005), loại đất: 400m² + CLN tọa lạc tại khu phố B2, phường G, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CS10124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/8/2022 cho ông Võ Văn M và bà Đoàn Thị N, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa dài 3,50m + giáp thửa 23 dài 17,18m;
- Hướng Tây giáp đường nhựa dài 28,38m;
- Hướng Nam giáp thửa 39 dài 31,41m;
- Hướng Bắc giáp BD 25 dài 14,39m + 15,49m + giáp thửa số 4 dài 20,76m + 4,81m + 19,22m.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 034887, số CS10124 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31/8/2022 do ông Võ Văn M và bà Đoàn Thị N đứng tên sang cho ông Võ Văn U và bà Trần Thị Diễm T đứng tên theo Bản án của Tòa án.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị S đối bà Trần Thị Diễm T và ông Võ Văn U về việc tranh chấp hợp đồng góp hụi đối với số tiền hụi 162.850.000 (Một trăm sáu mươi hai triệu tám trăm năm mươi nghìn) đồng.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Trần Thị Diễm T, ông Võ Văn U phải chịu 12.900.000 (Mười hai triệu chín trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho bà Phan Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.597.000 (Mười triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026760 ngày 15 tháng 9 năm 2022 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026763 ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

5. Về chi phí tố tụng: bà T, ông U có nghĩa vụ trả lại cho bà S số tiền 6.100.000 (Sáu triệu một trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

6. Về quyền kháng cáo: Bà S được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án. Bà T, ông U, bà N, ông M và Văn phòng Công chứng Vương Văn T' được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án này 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 thỏa 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.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;

Phạm Thị Yên