

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 85/2022/DS-ST

Ngày: 28-7-2022

“V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu; giải quyết hậu quả hợp đồng
vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Quyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Linh.

2. Ông Nguyễn Văn Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Vương Lệ Hằng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 6, 21, 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021 về “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40A/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Long H, sinh năm: 1977; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm: 1966; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 17-01-2022) (có mặt).

2. Bị đơn: Chị Trần Thị Thúy D, sinh năm: 1988; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị Hồng B2, sinh năm: 1968; Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 25-10-2021) (có mặt, vắng mặt khi tuyên án).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn B, sinh năm: 1964; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: Ông Hồng Châu H, sinh năm: 1968; Địa chỉ: ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 03-02-2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Lê Long H và người đại diện theo ủy quyền của anh là bà Lê Thị T trình bày:**

Vào năm 2018, anh Hồng Châu H1 giới thiệu anh H gặp chị Trần Thị Thúy D để vay số tiền 100.000.000 đồng. Anh và chị D thỏa thuận lãi suất 6.000.000 đồng/100.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày vay.

Chị D yêu cầu anh H phải lập hợp đồng vay có công chứng, anh H đồng ý. Ngày 11-12-2018, tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu, chị D giao cho anh H 100.000.000 đồng, anh H thực nhận 94.000.000 đồng, còn 6.000.000 đồng khấu trừ một tháng tiền lãi. Sau khi ký hợp đồng, anh H đóng đầy đủ tiền lãi cho chị D đến tháng 11-2020.

Do thường đi làm ăn xa nên anh H bỏ nhà, đất của mình thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ 32 ở ấp Tam Hạp, xã Thái Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh không thường xuyên sử dụng. Đến tháng 12-2020, anh H biết thông tin chị D tự ý đến chiếm lấy nhà, đất, xây dựng, tu sửa và sử dụng, anh đến ngăn cản thì mới biết anh đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D chứ không phải hợp đồng vay tiền.

Thực chất, anh chỉ vay tiền chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D nên anh yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất lập ngày 11-12-2018 giữa anh và chị D vô hiệu. Anh yêu cầu chị D phải trả nhà, đất lại cho anh, anh sẽ trả lại cho chị D số tiền nợ vay là 100.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 01-12-2020 cho đến khi vụ án được xét xử.

*** Bị đơn - chị D - và người đại diện theo ủy quyền của chị là bà Búp trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 03-3-2021 và tại phiên tòa:**

Vào khoảng tháng 12-2018, chị biết anh H kêu chuyển nhượng đất nên gặp anh H để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 230 m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, trên đất có 01 căn nhà cấp 04 xây gạch chưa tô. Do thấy giá 100.000.000 đồng trên tổng diện tích đất 100 m² đất thổ cư và 130 m² đất trồng cây hàng năm hợp lý nên chị đồng ý mua. Vào ngày 11-12-2018, chị và anh H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng K, chị giao đủ cho anh H 100.000.000 đồng, anh H cũng giao nhà, đất cho chị toàn quyền quản lý sử dụng. Do không có thời gian nên khoảng 01 năm sau chị mới làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, đến ngày 26-11-2019, chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Thời gian này, chị chưa đến ở trên đất. Đến khoảng tháng 11-2020, chị D dọn dẹp, sửa chữa nhà, xây dựng hàng rào để cha của chị là ông Trần Văn B đến ở, trông coi đất. Thời điểm này, anh H có gọi điện thoại cho chị và yêu cầu trả nhà đất lại cho anh H, anh H sẽ trả lại tiền chuyển nhượng đất cho chị nhưng chị không đồng ý. Sau đó, anh H đến gây sự với ông B nên gia đình chị đã gửi đơn trình báo sự việc đến Công an xã Thái Bình.

Khi đến ở trên đất, chị D đã xây dựng thêm hàng rào, lợp lại mái thiếc phòng khách, phòng ngủ và gắn lại thiếc 02 cửa chính ra vào, lắp đặt trụ đỡ bồn nước bằng sắt và bồn nước Inox 500 lít, ông B trồng thêm cây trái gồm chuối, măng cầu, chanh.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là thật, chị đã giao đủ tiền cho anh H và nhận nhà, đất quản lý sử dụng cho đến nay, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện thủ tục công chứng theo đúng quy định pháp luật và chị D cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của anh H, chị không đồng ý.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn B - trình bày:**

Ông biết diện tích đất thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 32 do ông quản lý, sử dụng từ tháng 11 năm 2020 cho đến nay là của chị D nhận chuyển nhượng từ anh H. Về việc xây hàng rào kẽm B40, sửa chữa lại nhà là do chị D bỏ chi phí ra làm, ông chỉ đến ở để trông coi nhà, đất cho chị D, các cây trái trên đất gồm chuối, măng cầu, chanh là do ông trồng. Trong vụ án này, ông không có yêu cầu hay tranh chấp gì.

*** Người làm chứng – ông Hồng Châu H1 – trình bày:**

Vào khoảng năm 2018, ông có giới thiệu để anh H vay của chị D số tiền 100.000.000 đồng. Chị D chỉ đồng ý cho vay nếu anh H có tài sản và phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D. Chị D có đến xem đất của anh H và đồng ý cho vay. Khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu, ông cũng có mặt, tuy nhiên, ông không chứng kiến việc giao nhận tiền. Ông có thu tiền lãi của anh H 04 tháng tương ứng 6.000.000 đồng/tháng để đóng cho chị D, sau đó hai bên giao dịch, thỏa thuận như thế nào thì ông không biết.

*** Kết quả định giá tài sản tranh chấp:**

Đất: trị giá 40.000.000 đồng/mét ngang x 10,4 mét = 416.000.000 đồng.

Tài sản trên đất, gồm:

- Nhà cấp 4, móng gạch, tường cột gạch, không tô, nền xi măng, mái tôn, không trần, không có nhà vệ sinh trong, diện tích 4,9 mét x 12,8 mét, trị giá 92.747.200 đồng.

- Giếng khoan: trị giá: 2.500.000 đồng.

- Hàng rào lưới B40, có trụ bê tông đúc sẵn cao 02 mét: trị giá 1.716.000 đồng.

- Bồn nước Inox 500 lít: trị giá 2.000.000 đồng; trụ đỡ bồn nước bằng sắt cao 03 mét: trị giá 2.500.000 đồng.

- Tôn lợp mái nhà: 05 tấm kích thước mỗi tấm 11,5 mét x 1,07 mét, trị giá 6.210.000 đồng.

- Tôn gắn vào cửa ra vào: 04 tấm kích thước mỗi tấm 0,5 mét x 1,5 mét, trị giá 2.430.000 đồng.

- Cây trồng trên đất: 02 bụi chuối, 03 cây chanh, 01 cây măng cầu, tổng trị

giá 1.004.000 đồng.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đều đã tuân thủ theo đúng quy định.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Long H và chị Trần Thị Thúy D số 5114 Quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/12/2018 tại Văn phòng công chứng K đối với phần đất diện tích 230m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 32 tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu; các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động, điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất cũ là anh Lê Long H; xem xét giải quyết các tài sản do chị D tôn tạo, sửa chữa theo quy định pháp luật; Ghi nhận anh H trả số tiền vay 100.000.000 đồng cho chị D và tiền lãi theo quy định pháp luật, không yêu cầu giải quyết lại đối với số tiền lãi đã trả; Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn - chị D - vắng mặt, đã ủy quyền cho bà B2 tham gia tố tụng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông B - vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị D, ông B.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11-12-2018 giữa anh Lê Long H và chị Trần Thị Thúy D được công chứng tại Văn phòng công chứng K, bảo đảm điều kiện về hình thức theo quy định tại Điều 119, 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai. Các bên không có tranh chấp, khiếu nại về thủ tục công chứng. Anh H cũng không chứng minh được việc anh giao kết hợp đồng không bảo đảm điều kiện về năng lực chủ thể. Do đó, phải xác định việc anh H giao kết hợp đồng nêu trên với chị D là hoàn toàn tự nguyện.

[2.2.] Anh H trình bày anh vay của chị D số tiền 100.000.000 đồng và giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D để bảo đảm cho việc vay tiền, chị D xác định không có việc cho anh H vay tiền mà chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh H theo đúng quy định pháp luật. Xét bản chất của việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) nêu trên, thấy rằng:

[2.2.1] Về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Chị D trình bày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 100.000.000 đồng đúng như giá thể hiện trên Hợp đồng. Kết quả xác minh, khảo sát giá đất ở địa phương cho thấy, vào thời điểm tương ứng thời gian hai bên giao kết hợp đồng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vị trí đất tương tự cách đất anh H khoảng 100 mét, đất trồng cây lâu năm, ngang giáp đường 06 mét (ít hơn đất anh H), chiều dài đất là khoảng 36 mét (dài hơn đất anh H) được chuyển nhượng với giá là 30.000.000 đồng/mét ngang. Đồng thời, chính quyền địa phương cũng xác nhận giá đất của anh H vào thời điểm năm 2018 có giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương là khoảng 30.000.000 đồng/mét ngang.

Diện tích đất của anh H có 100 m² đất thổ cư và vị trí giáp đường, nhưng chị D trình bày hai bên thỏa thuận giá theo tổng diện tích đất và không thỏa thuận giá cụ thể theo mỗi mét ngang là bao nhiêu là chưa minh bạch, không phù hợp với tập quán chuyển nhượng quyền sử dụng đất vốn có tại địa phương.

Do đó, có cơ sở xác định, giá thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại thời điểm giao kết Hợp đồng có chênh lệch đáng kể và không thể tương đương trị giá 100.000.000 đồng như chị D trình bày.

[2.2.2] Qua xác minh các hộ dân lân cận, tất cả đều xác định anh H không đăng thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và không ai biết việc anh H kê chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều này mâu thuẫn với trình bày của chị D.

[2.2.3] Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất đã có căn nhà cấp 04 xây dựng kiên cố (trị giá 92.747.200 đồng theo kết quả định giá khi giải quyết vụ án) nhưng bị đơn trình bày hai bên không thỏa thuận chuyển nhượng nhà. Điều này cho thấy bản chất việc thỏa thuận giao kết Hợp đồng giữa hai bên là không gắn với thực tế và không có thật, vì nếu chuyển nhượng quyền sử dụng

đất nhưng không thỏa thuận về căn nhà xây dựng trên đất sẽ dẫn đến đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

[2.2.4] Về việc bàn giao nhà, đất sau khi lập Hợp đồng:

Chị D thừa nhận giữa hai bên không có thỏa thuận cho ở nhờ nhưng thực tế anh H vẫn sử dụng nhà, đất và không có bất kỳ động thái nào tiến hành di dời tài sản, đồ đạc...ra khỏi nhà, đất, thể hiện qua nội dung xác minh các hộ dân lân cận, xác minh tại Công an xã Thái Bình về việc anh H đến phản đối khi chị D và cha ruột là ông B đến quản lý, sử dụng đất vào tháng 12/2020, nội dung trình bày của ông B về việc khi đến ở thì trong nhà còn đồ đạc, tủ chén, bộ ghế salon....của anh H. Các tình tiết, sự kiện này cho thấy việc bàn giao tài sản giữa anh H và chị D là không rõ ràng. Đồng thời, cũng không đủ cơ sở cho thấy việc chị D và ông B đến quản lý, sử dụng đất được xuất phát từ một thỏa thuận bàn giao tài sản một cách tự nguyện.

[2.2.5] Lời khai của người làm chứng Hồng Châu H1 thể hiện có sự việc anh H vay của chị D số tiền 100.000.000 đồng, bảo đảm bằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D. Chị D không thừa nhận việc cho anh H vay tiền, anh H cũng không có tài liệu, chứng cứ gì khác chứng minh quan hệ vay ngoài lời khai của ông H1. Tuy nhiên, khoảng 01 năm sau khi công chứng Hợp đồng, chị D mới tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất - phù hợp thời gian vay tiền theo lời khai của anh H - và đến khoảng tháng 11-2020 thì chị D mới bắt đầu quản lý sử dụng đất.

[2.2.6] Từ những phân tích như trên có cơ sở xác định dù được giao kết một cách tự nguyện nhưng bản chất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị D là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền. Căn cứ Điều 124, Điều 407 Bộ luật Dân sự, xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị D vô hiệu.

[2.3] Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[2.3.1] Giải quyết hợp đồng vay tài sản bị che giấu: Theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật Dân sự: *“...Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên*

quan...”. Như vậy, phải xem xét và giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa anh H, chị D mới đảm bảo quyền lợi các bên và đảm bảo giải quyết triệt để vụ án.

Anh H thừa nhận vay tiền có thỏa thuận lãi suất, chưa trả được nợ gốc, trình bày đã trả lãi nhưng không chứng minh được mức lãi suất và việc trả lãi. Do việc vay tiền không lập thành văn bản nên Hội đồng xét xử căn cứ vào ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11-12-2018, cũng là ngày chị D thừa nhận giao 100.000.000 đồng cho anh H, xác định là ngày vay tiền. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16-3-2021, anh H trình bày thời hạn vay 01 năm, nhưng tại phiên tòa lại xác định vay không thời hạn. Dù lời khai có mâu thuẫn nhưng việc anh H trình bày thời hạn vay 01 năm phù hợp với các chứng cứ xác định bản chất giả tạo của hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời sự thừa nhận này có lợi cho bị đơn khi giải quyết quan hệ vay tài sản nên Hội đồng xét xử xác định thời hạn vay là 01 năm, từ ngày 11-12-2018 đến ngày 11-12-2019. Phía chị D không thừa nhận có hợp đồng vay tiền nên lãi suất xác định là 10%/năm theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự. Căn cứ quy định tại Điều 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự, Điều 5 Nghị quyết 01/2019/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, anh H có nghĩa vụ phải thanh toán cho chị D số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi như sau:

- Lãi trong hạn: (tiền lãi trong hạn mỗi tháng phải trả là 100.000.000 đồng x 10%/năm = 833.333 đồng) x 12 tháng (từ ngày 11-12-2018 đến ngày 11-12-2019) = 10.000.000 đồng.

- Lãi quá hạn: 100.000.000 đồng x 150% x 10%/năm x 02 năm 07 tháng 16 ngày (từ ngày 12-12-2019 đến ngày 28-7-2022) = 39.407.534 đồng.

- Lãi trên lãi chậm trả: Do không có cơ sở xác định ngày các bên thỏa thuận phải trả lãi trên nợ gốc nên Hội đồng xét xử căn cứ ngày kết thúc mỗi tháng vay là thời điểm phải trả lãi. Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc mỗi tháng sẽ tính từ ngày liền kề tiếp theo ngày phải trả lãi, tức ngày 12 hàng tháng (từ tháng 01/2019 đến tháng 12/2019) cho đến ngày xét xử sơ thẩm 28-7-2022, cụ thể:

- Lãi trên lãi chậm trả tháng 01/2019: tính từ 12-01-2019 đến ngày 28-7-2022: 10%/năm x 833.333 đồng x 03 năm 06 tháng 16 ngày = 295.320 đồng.

- Lãi trên lãi chậm trả tháng 02/2019: tính từ 12-02-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 03 \text{ năm } 05 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 288.375 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 3/2019: tính từ 12-3-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 03 \text{ năm } 04 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 281.431 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 4/2019: tính từ 12-4-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 03 \text{ năm } 03 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 274.486 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 5/2019: tính từ 12-5-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 03 \text{ năm } 02 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 267.542 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 6/2019: tính từ 12-6-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 03 \text{ năm } 01 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 260.597 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 7/2019: tính từ 12-7-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 03 \text{ năm } 16 \text{ ngày} = 253.653 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 8/2019: tính từ 12-8-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 02 \text{ năm } 11 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 246.709 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 9/2019: tính từ 12-9-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 02 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 239.764 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 10/2019: tính từ 12-10-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 02 \text{ năm } 09 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 232.820 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 11/2019: tính từ 12-11-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 02 \text{ năm } 08 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 225.875 \text{ đồng}$.
- Lãi trên lãi chậm trả tháng 12/2019: tính từ 12-12-2019 đến ngày 28-7-2022: $10\%/năm \times 833.333 \text{ đồng} \times 02 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 16 \text{ ngày} = 218.931 \text{ đồng}$.

Tổng cộng: 3.085.503 đồng.

Như vậy, tổng cộng nợ gốc và lãi anh H có nghĩa vụ phải thanh toán cho chị D là: 152.493.000 đồng.

[2.3.2] Nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Hiện, cha của chị D là ông Trần Văn B đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất, trông coi nhà đất cho chị D nên cần buộc ông B, chị D phải bàn giao nhà, đất lại cho anh H. Đối với các tài sản do chị D tạo lập thêm trong quá trình quản lý sử dụng đất, nhà gồm hàng rào, mái tôn lợp phòng khách, phòng ngủ, tấm tôn gắn vào 02 cửa

chính ra vào và cây trồng do ông B trồng trên đất gồm chuối, măng cầu, chanh: anh H đồng ý thanh toán trị giá các tài sản phát sinh thêm cho chị D, ông B khi nhận lại nhà, đất. Do đó, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và để bảo đảm quá trình sử dụng nhà, đất ổn định, không gây xáo trộn, khó khăn cho quá trình thi hành án, cần tuyên anh H được quyền sở hữu các tài sản này và phải hoàn trả giá trị tài sản lại cho ông B, chị D theo giá đã định. Riêng đối với trụ đỡ bồn nước bằng sắt và bồn nước Inox 500 lít thuộc sở hữu của chị D: là tài sản dễ dàng tháo lắp, di dời, không ảnh hưởng công năng sử dụng khi tháo lắp, di dời nên tuyên buộc chị D phải di dời ra khỏi đất là phù hợp.

[2.3.3] Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08651 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Tây Ninh ngày 26 tháng 11 năm 2019 cho chị D: Căn cứ theo quy định của điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai, hướng dẫn tại Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chị D trên cơ sở giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nên chỉ mang tính chất là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của một quyết định hành chính cá biệt. Vì đây không phải là quyết định hành chính cá biệt nên không giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị D khi tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị D vô hiệu. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Long H.

[2.6] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của anh H được chấp nhận nên chị D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.600.000 đồng. Anh H đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên chị D phải nộp lại số tiền này để hoàn trả cho anh H.

[2.7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phù hợp quy định pháp luật và có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu

cầu khởi kiện của anh H được chấp nhận. Anh H chịu án phí 05% trên số tiền vay phải thanh toán cho chị D.

[2.9] Về quyền kháng cáo: Bà Phạm Thị Hồng B1 là người đại diện hợp pháp của chị D đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án không có lý do nên thời hạn kháng cáo của chị D được tính từ ngày tuyên án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 157, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 122, 124, 407, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự;
- Điều 106, 195 Luật Đất đai;
- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Long H đối với chị Trần Thị Thúy D về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5114 quyền số 10-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11-12-2018 tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu giữa anh Lê Long H và chị Trần Thị Thúy D đối với diện tích đất 230 m² (gồm 100 m² đất ở tại nông thôn và 130 m² đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tam Hạp, xã Thái Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

2. Anh Lê Long H được quyền sở hữu các tài sản được tạo lập thêm trên đất gồm: Hàng rào lưới B40, có trụ bê tông đúc sẵn cao 02 mét; 05 (Năm) tấm tôn lợp mái nhà, kích thước mỗi tấm 11,5 mét x 1,07 mét; 04 (Bốn) tấm tôn gắn vào cửa ra vào, kích thước mỗi tấm 0,5 mét x 1,5 mét; 02 bụi chuối, 03 cây chanh, 01 cây măng cầu.

- Ông Trần Văn B và chị Trần Thị Thúy D có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 230 m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tam Hạp, xã Thái Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; 01 căn cấp 04, móng gạch, tường

cột gạch, không tô, nền xi măng, mái tôn, không trần, không có nhà vệ sinh trong, diện tích 4,9 mét x 12,8 mét xây dựng trên đất và các tài khác gắn liền với đất cho anh Lê Long H.

(Vị trí thửa đất và độ dài tứ cận có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

- Anh Lê Long H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản tạo lập thêm trên đất cho chị Trần Thị Thúy D là 10.356.000 đồng (mười triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn đồng) và có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản tạo lập thêm trên đất cho ông Trần Văn B là 1.004.000 đồng (một triệu không trăm lẻ bốn nghìn đồng).

- Chị Trần Thị Thúy D có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản gồm bồn nước Inox 500 lít và trụ đỡ bồn nước bằng sắt cao 03 mét ra khỏi diện tích đất 230 m² thuộc thửa đất số 380, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tam Hạp, xã Thái Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Lê Long H có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lê Long H theo quy định pháp luật.

3. Anh Lê Long H có nghĩa vụ thanh toán cho chị Trần Thị Thúy D số tiền vay là 152.493.000 (một trăm năm mươi hai triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn) đồng, trong đó: nợ gốc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tiền lãi là 52.493.000 (năm mươi hai triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng:

Chị Trần Thị Thúy D phải nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 3.600.000 (ba triệu sáu trăm nghìn) đồng để hoàn trả lại cho anh Lê Long H.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Trần Thị Thúy D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Long H chịu 7.624.650 (bảy triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007052 ngày 05-02-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Anh H còn phải nộp 7.324.650 (bảy triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Anh H, chị D, bà Búp (được ủy quyền kháng cáo) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Dương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Nguyễn Thị Kim Quyên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

