

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 147/2023/DS-ST
Ngày: 30-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Duyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Văn Bé
- Ông Đinh Ngọc Đình

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Quê, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hồng Thu, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2022/TLST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1958. Địa chỉ: **Số H, quốc lộ A, phường E, thành phố T, tỉnh Long An.**

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Võ Văn Ú**, sinh năm 1975. Địa chỉ: **Số B, đường T, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/9/2022), có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Huỳnh Văn L**, sinh năm 1976. Địa chỉ: **Số B, ấp F, xã V, huyện C, tỉnh Long An.**

2. Bà **Trần Thị T1**, sinh năm 1976. Địa chỉ: **Số C, đường N, phường E, thành phố T, tỉnh Long An.**

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông L và bà T1: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số B, đường N, phường A, thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2022), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh Ly Y, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số H, quốc lộ A, phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Y: Ông Võ Văn Ú, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B, đường T, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2022), có mặt.

2/ Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Trần Thanh T2, chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An, vắng mặt.

3/ Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số C, đường Đ, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

4/ Ông Lê Phát H, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số D, ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

5/ Ông Võ Văn S, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A, đường T, khu phố B, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

6/ Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số C, khu phố H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

7/ Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số H, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, ông H, ông S, ông P và bà M: Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số A, khu phố H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2022), có mặt.

8/ Ông Phạm Đình N1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số A, quốc lộ A, phường B, thành phố T, tỉnh Long An, có mặt.

Người làm chứng: Bà Huỳnh Thị M1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số C, khu phố H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/7/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Văn Ú là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03/3/2022 ông L và bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T các thửa đất số 111, diện tích 134,50m², loại đất ở nông thôn; thửa đất số 112, diện tích 373,70m² loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 113, diện tích

817,30m² loại đất trồng lúa và thửa đất số 128, diện tích 3.875,60m² loại đất trồng lúa, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **xã V, huyện C, tỉnh Long An** với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. Hợp đồng chuyển nhượng của các bên được **văn phòng C1** chứng thực ngày 03/3/2022, số công chứng 2071, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Do trong thời gian chuyển nhượng bà **T** bị bệnh nên bà **T** nhờ cháu bà tên **Phạm Đình N1** đem số tiền chuyển nhượng đến ngân hàng trả nợ vay thay cho ông **L** để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất (ông **L** đã thế chấp tại ngân hàng) ra thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông **L** và bà **T1** có viết biên nhận tiền với số tiền 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng của bà **T** và có thỏa thuận miệng với bà **T** trong thời hạn 03 tháng nếu ông **L** và bà **T1** có nhu cầu chuộc lại thì bà **T** đồng ý nên bà **T** chưa tiến hành thủ tục đăng ký sang tên các thửa đất theo quy định.

Đến tháng 6/2022, ông **L** và bà **T1** không liên hệ với bà **T** để chuộc lại các thửa đất nên ngày 15/7/2022 bà **T** tiến hành thủ tục đăng ký sang tên thì nhận được thông báo tạm dừng giải quyết hồ sơ sang tên theo quyết định số 61/QĐ-CCTHADS ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An do ông **L** và bà **T1** phải thi hành nghĩa vụ.

Do đó, bà **T** yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T** với ông **Huỳnh Văn L** và bà **Trần Thị T1** đối với các thửa đất số 111, diện tích 134,50m² loại đất ở nông thôn, thửa đất số 112, diện tích 373,70m² loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 113, diện tích 817,30m² loại đất trồng lúa và thửa đất số 128, diện tích 3.875,60m² loại đất trồng lúa cùng tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại **xã V** theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 03/3/2022 tại **Văn phòng C1**, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông **L** và bà **T1** phải liên đới thanh toán cho bà **T** giá trị của các thửa đất theo chứng thư định giá là 4.969.860.000 đồng và ưu tiên dùng tài sản là thửa đất của ông **L** để trả cho bà **T**.

Bà **T** thống nhất với mảnh trích đo bản đồ địa chính số 218-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ ngày 03/01/2023 và duyệt ngày 05/01/2023 và giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 157.2023.VT.HS ngày 02/3/2023 của **Công ty cổ phần T4**.

Đối với yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **T** không đồng ý vì thời điểm bà **T** và vợ chồng ông **L** ký kết hợp đồng chuyển nhượng (ngày 03/3/2022), ông **L** và bà **T1** không bị ai khởi kiện cũng như không phải thi hành nghĩa vụ đối với ai.

Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì quyết định để đảm bảo thi hành án.

*Ông **Nguyễn Minh C** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Trước đây vợ chồng ông L và bà T1 có thể chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất 111, 112, 113, 128 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã V để vay vốn ngân hàng với số tiền là 1.450.000.000 (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Do nhu cầu cần vốn làm ăn nên vợ chồng ông L và bà T1 có thỏa thuận với bà T (thông qua ông Phạm Đình N1 trực tiếp giao dịch) cho vợ chồng ông L bà T1 vay số tiền trên để trả cho Ngân hàng, lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để vay số tiền lớn hơn tại Ngân hàng khác, thì được bà T đồng ý. Tuy nhiên, sau khi trả tiền vay Ngân hàng xong thì không vay được tiền ở Ngân hàng khác nên vợ chồng ông L và bà T1 đã thỏa thuận với bà T, ông bà sẽ cầm cố các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T để vay số tiền 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng, để trừ số tiền nợ 1.450.000.000 (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng mà bà T đã chuyển khoản qua tài khoản Ngân hàng của ông L để trả số tiền vay Ngân hàng và tiền lãi thì bà T đưa tiếp số tiền còn lại cho vợ chồng ông L bà T1 với điều kiện vợ chồng ông L phải ký với bà T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất trên tại văn phòng công chứng Võ Minh T3.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong, bà T đã trừ số tiền nợ 1.450.000.000 (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu) và tiền lãi vay một tháng đầu tiên là 54.000.000 (năm mươi bốn triệu) đồng của số tiền vốn vay 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng, phần còn lại là 296.000.000 (hai trăm chín mươi sáu triệu) đồng bà T đưa cho vợ chồng ông L bà T1. Tiếp đó, vợ chồng ông L bà T1 có trả tiền lãi theo phiếu chuyển tiền cũng như việc thống nhất nhận tiền lãi giữa ông N1 với ông L (vì quá trình giao dịch do ông N1 thay mặt cho bà T giao dịch với vợ chồng ông L).

Như vậy, đây thực chất chỉ là hợp đồng vay chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng như bà T trình bày. Do đó, ông L và bà T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên như yêu cầu khởi kiện của bà T.

Ông L, bà T1 thống nhất với mảnh trích đo bản đồ địa chính số 218-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ ngày 03/01/2023 và duyệt ngày 05/01/2023 và giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 157.2023.VT.HS ngày 02/3/2023 của Công ty cổ phần T4.

Ông L và bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T và đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông L và bà T1 với bà T được Văn phòng C1 công chứng ngày 03/3/2022. Ông L và bà T1 đồng ý thanh toán cho bà T số tiền vốn vay là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng và tiền lãi với mức lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015.

Các thửa đất trên hiện cơ quan thi hành án đang ngăn chặn do vợ chồng ông L có nghĩa vụ thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật nên vợ chồng ông L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông Trần Thanh T2 là người đại diện theo ủy quyền của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành có ý kiến tại văn bản số 473/CV-CCTHADS ngày

18/8/2022: Căn cứ các quyết định thi hành án thì ông L và bà T1 phải thi hành án số tiền 12.690.000.000 đồng.

Ông Võ Văn Ú là người đại diện theo ủy quyền của ông Y là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà T, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bà Nguyễn Thị Kim H1 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N, ông H, ông S, ông P và bà M1 trình bày:

Ông Nguyễn Thanh N, ông Lê Phát H, ông Võ Văn S, ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Tuyết M yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/3/2022 giữa ông Huỳnh Văn L và bà Trần Thị T1 với bà Phạm Thị T đối với các thửa đất số 111, 112, 113, 128, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Long An. Vì ông L và bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất với bà T vào ngày 03/3/2023 là sau ngày ông L, bà T1 ký giấy vay tiền của các ông N, ông H, ông S, ông P và bà M nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng này giữa các bên là cố ý tẩu tán tài sản, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với các ông bà theo các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Ông N, ông H, ông S, ông P và bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông N, ông H, ông S, ông P và bà M thống nhất với mảnh trích đo bản đồ địa chính số 218-2022 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ ngày 03/01/2023 và duyệt ngày 05/01/2023 và giá trị tài sản tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá số 157.2023.VT.HS ngày 02/3/2023 của Công ty cổ phần T4.

Kiểm sát viên tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định về thủ tục tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên toà, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 111, 112, 113, 128, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Long An, vì giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giao dịch chuyển nhượng giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác là giao dịch vay tiền nên cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền vốn vay là 1.800.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định tại Điều 116, 117, 123, 124, 131, 357, 463, 466, 468 và 470 Bộ luật dân sự năm 2015. Bị đơn chậm thanh toán thì phải chịu tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Do bà T đang giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 111, 112, 113, 128 của ông L nên buộc bà T phải hoàn trả cho ông L các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, đề nghị Hội

đồng xét xử tiếp tục duy trì quyết định để đảm bảo thi hành án theo quy định tại Chương VIII Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ngoài ra, cần chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà **Phạm Thị T** có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Huỳnh Văn L** và bà **Trần Thị T1** việc tranh chấp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông **Huỳnh Văn L** và bà **Trần Thị T1** cư trú tại **huyện C, tỉnh Long An** nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Ông **Trần Thanh T2**, bà **Huỳnh Thị M1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và ông **T2** có đơn xin vắng mặt, bà **M1** vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông **T2**, bà **M1**.

[2] Về nội dung vụ án: Bà **T** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 111, 112, 113, 128, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã **V, huyện C, tỉnh Long An** theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 03/3/2022 tại Văn phòng **C1**, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà với ông **L** và bà **T1**. Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, yêu cầu ông **L** và bà **T1** phải liên đới thanh toán cho bà **T** giá trị của các thửa đất theo chứng thư định giá là 4.969.860.000 đồng và ưu tiên dùng tài sản là các thửa đất của ông **L** để trả cho bà **T**. Ông **L** và bà **T1** xác định đây là hợp đồng vay không phải là hợp đồng chuyển nhượng nên ông bà đồng ý thanh toán số tiền vốn vay và tiền lãi theo lãi suất quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 cho bà **T**. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **L**, bà **T1** và bà **T**.

[3] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 03/3/2022, bà **T** với ông **L** và bà **T1** xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 111, 112, 113, 128, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại xã **V**, với giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng, giao dịch có thực hiện công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng **Võ Minh T3**, số 2071, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD nhưng không có đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đúng quy định tại các Điều 95, 96, 97 Luật đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T** với ông **L** và bà **T1** đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện và tính có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 116, 117 Bộ luật dân sự.

[4] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Các đương sự trình bày thống nhất việc giao nhận số tiền 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng từ người

giao tiền là ông **Phạm Đình N1** (thay mặt bà **T**) và người nhận tiền là ông **L** và bà **T1**. Tuy nhiên, bà **T** cho rằng số tiền đã giao là tiền chuyển nhượng các thửa đất cho ông **L** và bà **T1** được thể hiện tại “*giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 03/3/2022*”, còn ông **L** và bà **T1** cho rằng vợ chồng ông có ký tên vào biên nhận tiền nhưng số tiền này là tiền mà bà **T** cho ông bà vay không phải là số tiền chuyển nhượng các thửa đất và hiện nay các thửa đất cũng như tài sản trên đất (trong đó có căn nhà cấp bốn) do vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng.

Xét thấy, ông **Long cung c** 02 phiếu yêu cầu dịch vụ đề ngày 08/6/2022 với số tiền là 50.162.000 đồng và 4.012.000 đồng (trong đó 162.000 đồng và 12.000 đồng là phí giao dịch) chứng minh cho việc ông trả tiền lãi cho bà **T**, phù hợp với mức lãi suất 3%/tháng của số tiền vốn vay 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. Ông **N1** cho rằng đây là số nợ vay khác của ông **L** đối với ông, trong đó vốn vay 50.000.000 đồng và tiền lãi 4.000.000 đồng nhưng ông **N1** không chứng minh được là khoản vay nào.

[5] Tại nội dung ghi âm ngày 31/5/2022, thể hiện: “...*tới 8 tây là 03 tháng tiền lãi...*” và “...*bây giờ tới 7 tây chủ trả trước 1 tháng...*”, có nghĩa là 7, 8 tây tháng 6/2022 và 03 tháng tiền lãi tức là tháng 4, 5, 6/2022, vì giao dịch của các bên xảy ra vào ngày 03/3/2022, thời điểm này các bên đã thanh toán xong số tiền lãi của tháng 3/2022, nên lời trình bày của ông **L** là có căn cứ. Ông **N1** thừa nhận giọng nói trong đoạn ghi âm là của ông và số tiền lãi được nhắc đến là tiền lãi cho khoản vay khác nhưng ông không có tài liệu chứng cứ chứng minh.

Mặt khác, tại biên bản đối chất ngày 07/9/2022 (BL 233) thể hiện: Bà **T** và ông **L** xác định ông bà chưa gặp nhau lần nào (ngoài lần gặp tại Tòa án), nên mọi giao dịch của ông **N1** với ông **L** là việc ông **N1** thay mặt cho bà **T** để giao dịch. Đồng thời, ông **N1** cũng không chứng minh được ngoài việc thay mặt cho bà **T** giao dịch với ông **L** thì không còn giao dịch cá nhân nào khác giữa hai người nên việc ông **N1** nhận tiền lãi từ ông **L** là việc ông **N1** nhận tiền lãi thay cho bà **T** trong giao dịch với ông **L**.

[6] Ngoài ra, xét giá chuyển nhượng các thửa đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng là không phù hợp với giá thực tế trên thị trường, được thể hiện tại chứng thư thẩm định giá số 157.2023.VT.HS ngày 02/3/2023 do **Công ty cổ phần T4** cung cấp, tổng giá trị tài sản tranh chấp là 4.969.860.000 đồng.

[7] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2022 thể hiện: Hiện các thửa đất số 111, 112, 113, 128 và tài sản trên đất gồm căn nhà chính, nhà sau, mái che, hồ nước, cây trồng,... do vợ chồng ông **L** và bà **T1** quản lý, sử dụng.

[8] Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T** và ông **L**, bà **T1** là giao dịch giả tạo (giao dịch chuyển nhượng) nhằm che giấu giao dịch khác (giao dịch vay) nên vô hiệu theo quy định tại 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...”

Và khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự quy định: *“Quy định về dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu”*.

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà **T** về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022, đối với các thửa đất số 111, 112, 113, 128, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **xã V, huyện C, tỉnh Long An**.

[9] Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giả tạo: Giao dịch giữa bà **T** với ông **L** và bà **T1** là giao dịch vay nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **T** buộc ông **L** và bà **T1** liên đới thanh toán cho bà **T** giá trị của các thửa đất theo chứng thư định giá là 4.969.860.000 đồng, mà cần buộc ông **L** và bà **T1** liên đới thanh toán cho bà **T** số tiền vốn vay là 1.800.000.000 đồng và tính lãi suất vay với mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 03/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/8/2023 là 17 tháng 27 ngày, thành tiền là 537.000.000 đồng, tổng cộng là 2.337.000.000 đồng.

[10] Các đương sự thống nhất bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 111, 112, 113, 128, cùng tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại **xã V, huyện C, tỉnh Long An** do ông **Huỳnh Văn L** đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà **Phạm Thị T** đang cất giữ nên cần buộc bà **T** trả lại cho ông **L** và bà **T1**.

[11] Xét yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Thanh N**, ông **Lê Phát H**, ông **Võ Văn S**, ông **Nguyễn Tấn P**, bà **Nguyễn Thị Tuyết M** về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022, đối với các thửa đất số 111, 112, 113, 128, cùng tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại **xã V**, giữa bà **T** với ông **L** và bà **T1**: Căn cứ nhận định tại mục [7], nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[12]. Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An: “Phong tỏa tài sản đối với các thửa đất số 111, tờ bản đồ số 11, diện tích 134,5m²; thửa đất số 112, tờ bản đồ số 11, diện tích 373,7 m²; thửa đất số 113, tờ bản đồ số 11, diện tích 817,3m² và thửa đất số 128, tờ bản đồ số 11, diện tích 3.875,6m² tọa lạc **xã V, huyện C, tỉnh Long An**, hiện nay ông **Huỳnh Văn L** đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” tiếp tục áp dụng và sẽ được hủy bỏ theo quy định tại Chương VIII Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[13]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là 2.400.000 đồng, bà **T** tự nguyện chịu chi phí này.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 27.960.000 đồng: Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất của bà **T** không được chấp nhận nên bà **T** phải chịu chi phí này.

[14]. Về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

[15] Về án phí: Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà **T** không được chấp nhận nên bà **T** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà **T** được miễn án phí do có đơn xin miễn án phí, thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Ông **L** và bà **T1** phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định đối với nghĩa vụ, cụ thể: $[2.337.000.000 \text{ đồng} = (72.000.000 \text{ đồng} + 2\% \text{ của phần vượt } 2.000.000.000 \text{ đồng}) = 78.740.000 \text{ đồng}]$.

Ông **N**, ông **H**, ông **S**, ông **P** và bà **M** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 157, 158, 165, 166, 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 123, 124, 131, 357, 463, 466, 468 và 470 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ quy định tại Chương VIII Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **Phạm Thị T** đối với ông **Huỳnh Văn L** và bà **Trần Thị T1**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/3/2022, tại Văn phòng công chứng **Võ Minh T3**, số 2071, quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD, đối với các thửa đất số 111, diện tích 134,50m², loại đất ở nông thôn; thửa đất số 112, diện tích 373,70m² loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 113, diện tích 817,30m² loại đất trồng lúa và thửa đất số 128, diện tích 3.875,60m² loại đất trồng lúa, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **xã V, huyện C, tỉnh Long An**, giữa bà **Phạm Thị T** với ông **Huỳnh Văn L** và bà **Trần Thị T1** là vô hiệu.

Buộc ông **Huỳnh Văn L** và bà **Trần Thị T1** có nghĩa vụ liên đới trả cho bà **Phạm Thị T** số tiền 2.337.000.000 (hai tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu) đồng; trong đó vốn vay là 1.800.000.000 đồng và 537.000.000 đồng tiền lãi.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Buộc bà **Phạm Thị T** có trách nhiệm giao trả cho ông **Huỳnh Văn L** bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 505470 (thửa đất số 111, vào sổ số CH 03266); số BC 505471 (thửa đất số 112, vào sổ số CH 03267); số BC 505472 (thửa đất số 113, vào sổ số CH 03268); số BC 505473 (thửa đất số 128, vào sổ số CH 03269), do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông **Huỳnh Văn L** ngày 01/11/2010.

3. Chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/3/2022, giữa bà **Phạm Thị T** với ông **Huỳnh Văn L** và bà **Trần Thị T1**, đối với các thửa đất số 111, 112, 113, 128, cùng tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã V, của ông **Nguyễn Thanh N**, ông **Lê Phát H**, ông **Võ Văn S**, ông **Nguyễn Tấn P**, bà **Nguyễn Thị Tuyết M**.

4. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 07/2022/QĐ-BPKCTT ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là 2.400.000 đồng, bà T tự nguyện chịu chi phí này và bà T đã nộp xong.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 27.960.000 đồng: Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu chi phí này và bà T đã nộp xong.

6. Về án phí:

Bà **Phạm Thị T** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông **Huỳnh Văn L** và bà **Trần Thị T1** phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 78.740.000 (bảy mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Ông **Nguyễn Thanh N**, ông **Lê Phát H**, ông **Võ Văn S**, ông **Nguyễn Tấn P**, bà **Nguyễn Thị Tuyết M** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, các ông bà được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006500 ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

8. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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 các Điều 6, 7 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:

- Tòa án ND tỉnh LA;
- Viện kiểm sát ND cùng cấp;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn)

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

Nguyễn Thị Ái Duy