

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 52/2024/DS - ST.
Ngày: 17/5/2024.
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất, hợp đồng thuê nhà và
hợp đồng vay tài sản .

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hồng Điệp.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Văn Đoạt.

2/ Bà Phạm Hồng Gái.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Từng - Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa: Ông Bùi Đức Mậu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/4 và 17/5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2020/TLST-DS, ngày 04 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2023 và Thông báo mở phiên tòa số 28/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Danh Thị Mỹ H**, sinh năm: 1988; Địa chỉ: **số H N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang** (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1987; Địa chỉ: **số H N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang** - Theo văn bản ủy quyền ngày 18/03/2024 (Có mặt).

- Bị đơn: Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1935 và bà **Cao Thị N**, sinh năm 1946; Cùng địa chỉ: **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang** (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà **Dương Thị T1**, sinh năm

1987 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh K (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1987; Địa chỉ: **số H N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang** (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình xét xử nguyên đơn bà **Danh Thị Mỹ H** trình bày:*

Năm 2010 bà **Danh Thị Mỹ H** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Trần Văn L** và bà **Cao Thị N**, diện tích đất 245m² đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang** (đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên **Cao Thị N**) với giá 90.000.000đồng. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 20/8/2010 tại **phòng C**, tỉnh Kiên Giang. Sau khi nhận chuyển nhượng bà **H** vẫn để cho ông **L**, bà **N** sử dụng diện tích đất trên (trên đất có căn nhà tạm của ông **L**, bà **N**) cho đến ngày 22/10/2012 bà **H** được **UBND huyện H** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 608170 đứng tên **Danh Thị Mỹ H**. Do bà chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà cho vợ chồng ông **L**, bà **N** thuê lại với giá 2.000.000đồng/tháng, việc thuê nhà hai bên có lập hợp đồng thuê nhà đề ngày 07/01/2015; vì ông **L**, bà **N** chậm trễ việc trả tiền thuê nhà cho bà. Vì vậy, đến ngày 19/4/2019 bà **H** chuyển nhượng lại cho ông **L**, bà **N** diện tích đất nêu trên với giá 140.000.000đồng (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/4/2019 không có công chứng) và đồng ý cho ông **L**, bà **N** được trả dần mỗi tháng là 3.000.000đồng cho đến khi trả hết số tiền 140.000.000đồng, tuy nhiên phía ông **L** và bà **N** vẫn không thực hiện nên bà **H** làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/4/2019 giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N**; đồng thời yêu cầu ông **L**, bà **N** phải di dời nhà trả lại cho bà diện tích đất 245m² đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang**.

Ngày 26/4/2024 bà **H** có đơn khởi kiện bổ sung: Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/8/2010; hợp đồng thuê nhà đề ngày 07/01/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N** vô hiệu thì ông **L**, bà **N** phải trả cho bà **H** số tiền vay gốc 90.000.000đồng và yêu cầu tính theo quy định pháp luật, thời gian tính lãi từ ngày 20/8/2010 cho đến ngày xét xử.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Trần Văn T** có ý kiến rút lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019

giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N** và yêu cầu ông **L**, bà **N** phải di dời nhà trả lại cho bà **H** diện tích đất 245m² đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang**.

Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/8/2010; hợp đồng thuê nhà đề ngày 07/01/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N** vô hiệu; đồng thời yêu cầu ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N** phải trả cho bà **Danh Thị Mỹ Hằng s** tiền vay gốc 90.000.000đồng và yêu cầu tính theo quy định pháp luật, thời gian tính lãi từ ngày 20/8/2010 cho đến ngày xét xử.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/11/2022; ngày 20/3/2024 bị đơn ông **Trần Văn L, bà **Cao Thị N** trình bày:**

Vào khoảng năm 2009 ông bà có nhu cầu nuôi heo, nhưng không có tiền. Vì cả hai vợ chồng đều không biết chữ và không nắm rõ thủ tục, nên có nhờ bà **H1** hướng dẫn vay vốn. Sau đó, bà **H1** có dẫn vợ chồng bà ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng, vì nghĩ đây là hợp đồng vay vốn nên ông bà đã ký, nhưng do không biết chữ nên không biết đây là hợp đồng gì.

Sau khi ký xong có ông **H2** là bà con với bà **Danh Thị Mỹ H** đưa tiền cho bà **H1** 90.000.000đồng (*chín mươi triệu đồng*), bà **H1** có hứa trả lãi hàng tháng cho ông **H2**, mỗi tháng ông **H2** có vào lấy lãi với số tiền 4.500.000đồng (*Bốn triệu năm trăm ngàn đồng*), đóng được bao nhiêu tháng ông bà không nhớ rõ và cũng không làm biên nhận tiền, sau này bà **H1** có đóng lãi thêm cho ông **H2**, nhưng đóng bao nhiêu tiền ông bà không biết. Vào thời điểm ký hợp đồng và giao tiền, ông bà có thắc mắc tại sao ký hợp đồng vay không phải do ngân hàng giao tiền, lại giao tiền tại văn phòng công chứng. Ông **H2** và bà **H1** có nói hợp đồng vay này là lãi suất 5%/tháng. Ông bà khẳng định bản chất của việc ký hợp đồng tại **văn phòng C1** là hợp đồng vay tài sản, không phải vợ chồng ông bà bán đất cho bà **H** và việc ông bà ký vào hợp đồng thuê nhà đề ngày 07/01/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 đều do bà **H** tự soạn thảo, ông bà thiếu hiểu biết và không biết chữ nên không biết đây là giấy tờ gì, cho tới khi bị kiện ra tòa mới biết. Còn số tiền vay thì bà **H1** phải có trách nhiệm trả cho bà **H**, vì thực tế ông bà không nhận số tiền 90.000.000đồng như đã nêu trên. Vì vậy, ông bà không đồng ý theo yêu cầu của bà **H** và ông bà có làm đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/8/2010; hợp đồng thuê nhà đề ngày 07/01/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 giữa ông bà với bà **H** là vô hiệu; yêu cầu bà **H** làm thủ tục sang

tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà; đồng thời bà **H1** là người phải có trách nhiệm trả tiền cho bà **Danh Thị Mỹ H**.

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

Ông **Trần Văn T** là chồng của bà **Danh Thị Mỹ H**, số tiền 90.000.000đồng là tài sản chung của vợ chồng; ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà **H**, buộc ông **L** và bà **N** phải trả tiền cho bà **H**. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn trợ giúp viên pháp lý bà **Dương Thị T1 trình bày:**

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2010; hợp đồng thuê nhà ngày 07/01/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N**.

Lý do bị đơn ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N** thừa nhận có vay tiền của nguyên đơn số tiền gốc là 90.000.000 đồng và có thỏa thuận trả lãi; còn số tiền vay thì bà **H1** phải có trách nhiệm trả cho bà **H**, vì thực tế vợ chồng ông **L**, bà **N** không nhận số tiền 90.000.000đồng như đã nêu trên. Như vậy, giữa bà **H**, ông **L** và bà **N** lần lượt ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2010; hợp đồng thuê nhà ngày 07/01/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 là nhằm che dấu một giao dịch khác đó là giao dịch vay tài sản.

Đối với thửa đất 245m² thuộc thửa số 1-f, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang** theo giấy chứng nhận số BG 608170 do **UBND huyện H** cấp cho chị **Danh Thị Mỹ H** đứng tên vào ngày 22/10/2012 thì sau khi bà **H1** thanh toán xong số tiền nợ vay thì bà **H** phải sang tên phần đất nêu trên cho ông **L**, bà **N** theo quy định của pháp luật.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thực hiện đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Thời hạn chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử: Đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, thẩm phán còn đề vụ án kéo dài nên vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **L**, bà **N** và bà **Danh Thị Mỹ H** vào ngày 20/8/2010 tại **Văn phòng C1**, tỉnh Kiên Giang;

hợp đồng cho thuê nhà vào ngày 07/01/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 vô hiệu.

- Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông **L**, bà **N** có trách nhiệm hoàn trả cho bà **H** 1.838.000đồng tiền thuế nộp khi bà **H** làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; Bà **H** phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà **N**, ông **L** đối với diện tích 245m² (theo đo đạc thực tế 2.018m²) thuộc thửa số 1-f, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang** đã được Ủy ban nhân dân huyện **H**, tỉnh Kiên Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 642171 ngày 01/2/2008 đứng tên **Cao Thị N**. Đối với phần đất đã được sang tên bà **H**, hiện ông **L** và bà **N** vẫn đang quản lý, sử dụng nên bà **H** không phải giao trả đất cho ông **L**, bà **N**.

- Buộc ông **L**, bà **N** phải trả cho bà **H** số tiền vay gốc 90.000.000 đồng và tiền lãi 191.876.000đồng. Tổng cộng gốc, lãi 281.876.000đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N** và yêu cầu ông **L**, bà **N** phải di dời nhà trả lại cho bà **H** diện tích đất 245m² đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang**.

- Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu buộc bà **Nguyễn Thị H3** phải trả nợ cho bà **Danh Thị Mỹ H**.

- Về chi phí đo đạc, định giá: 4.100.000đồng (gồm chi phí đo đạc 1.100.000đồng hóa đơn số 0001991 ngày 19/10/2021; định giá 2.750.000đồng hóa đơn số 00000017 ngày 22/8/2022 và trích lục hồ sơ 250.000đồng theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0006257 ngày 29/7/2022) ông **L**, bà **N** phải chịu.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định vụ án này như sau:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N**; đồng

thời yêu cầu ông L, bà N phải di dời nhà trả lại cho bà H diện tích đất 245m² đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang nên khi thụ lý vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật “ tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất” tuy nhiên, tại đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L, bà N và bà Danh Thị Mỹ H vào ngày 20/8/2010 tại Văn phòng C1, tỉnh Kiên Giang; hợp đồng cho thuê nhà vào ngày 07/01/2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 và yêu cầu bị đơn phải trả lại cho bà Hằng số tiền vay gốc là 90.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà và hợp đồng vay tài sản; bị đơn ông Trần Văn L, bà Cao Thị N có nơi cư trú tại huyện H, tỉnh Kiên Giang nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn L, bà Cao Thị N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà N tại phiên tòa.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Danh Thị Mỹ H là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/8/2010 giữa bà Danh Thị Mỹ H với bà Cao Thị N, ông Trần Văn L đối với thửa đất gắn liền căn nhà có diện tích là 245m² thuộc thửa số 1-f, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang do UBND huyện H cấp cho bà Cao Thị N đứng tên vào ngày 10/8/2009 và đánh biến động sang tên Danh Thị Mỹ H vào ngày 22/10/2012 do UBND huyện H cấp số BG 608170. Mặc dù được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực đúng theo quy định tại Điều 502 Bộ Luật dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 khoản 1 Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 Tuy nhiên, theo lời khai của bà H tại phiên tòa ngày 26/4/2024, bà H thừa nhận việc ký kết các hợp đồng nêu trên thực chất là nhằm mục đích ràng buộc bà N, ông L có trách nhiệm thanh toán số tiền vay cho bà H, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay vợ chồng bà N, ông L vẫn quản lý và sử dụng phần đất, nhà nêu trên. Đối với hợp đồng thuê nhà cũng nhằm mục đích thỏa thuận là tiền lãi; trong suốt quá trình vay bà N, ông L có đóng lãi được số tiền 4.000.000 đồng rồi không đóng lãi nữa, vì vậy khi nào bà N, ông L thanh toán xong số tiền vay gốc và lãi thì bà H sẽ sang tên lại phần đất nêu trên cho bà N, ông L. Hơn nữa, tại biên bản ghi lời khai ngày 22/11/2020 và

ngày 20/3/2024 của bà N, ông L cũng thừa nhận rằng ông bà có đến văn phòng công chứng để ký giấy tờ nhưng không biết ký tên vào các văn bản gì, cứ nghĩ là ký giấy vay tiền và ông bà cũng không có chứng cứ chứng minh là không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất tại văn phòng C1 Rach G đối với thửa đất nêu trên, thực tế ông bà chỉ vay tiền của bà H chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự xác định việc các bên xác lập các giao dịch trên là nhằm che dấu giao dịch khác là giao dịch vay tiền giữa bà H với bà N, ông L. Từ đó xác định được giữa các đương sự có việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà đối với thửa đất nêu trên là có thật và cũng xác định được giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/8/2010 và các hợp đồng sau đó là hợp đồng thuê nhà ngày 07/01/2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 đối với thửa đất nêu trên giữa bà H với bà N, ông L cũng bị vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực là giao dịch vay tiền giữa bà H với bà N, ông L.

[3.2] Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại Khoản 2 Điều 131 BLDS quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Trong trường hợp này diện tích đất ông L, bà N vẫn đang quản lý, sử dụng; bà H đã thực hiện việc nộp thuế khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật thuế thu nhập cá nhân là 1.838.000đồng. Như vậy; bà N và ông L phải trả cho bà H số tiền 1.838.000đồng và bà H phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà N, ông L đối với diện tích 245m² (theo đo đạc thực tế 2.018m²) thuộc thửa số 1-f, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 642171 ngày 01/2/2008 đứng tên Cao Thị N.

[3.3] Đối với giao dịch bị che giấu là giao dịch vay tiền giữa bà H với bà N, ông L vẫn có hiệu lực. Xét thấy; bà N và ông L khẳng định bản chất của việc ký hợp đồng tại văn phòng C1 là hợp đồng vay tài sản, không phải vợ chồng ông bà bán đất cho bà H; Do đó, bà N và ông L có trách nhiệm trả cho bà H số tiền vay gốc là 90.000.000đồng.

[3.4] Xét yêu cầu của bà H về việc tính lãi suất theo quy định pháp luật đối với số tiền vay gốc 90.000.000 đồng tính từ ngày 20/8/2010 cho đến ngày xét xử (17/8/2024). Căn cứ theo khoản 1 Điều 476 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì số tiền lãi được tính cụ thể: Số tiền vay gốc 90.000.000

đồng tính lãi từ ngày vay tiền 20/8/2010 đến ngày xét xử 17/8/2024 là 13 năm 8 tháng, do đó tiền lãi được tính như sau:

Từ ngày 20/8/2010 đến ngày 20/8/2015 là 05 năm (90.000.000 đồng x 0,75%/tháng x 60 tháng) = 40.500.000đồng;

Từ ngày 21/8/2015 đến ngày 17/5/2024 là 8 năm 8 tháng (90.000.000 đồng x 1,66% x 104 tháng) = 155.376.000đồng. Tổng tiền lãi là 195.876.000đồng.

Bà H thừa nhận bà N, ông L đã trả tiền lãi cho bà H được 4.000.000 đồng, tiền lãi còn lại như sau: 195.876.000đồng - 4.000.000 đồng = 191.876.000đồng; Như vậy bà N, ông L có trách nhiệm thanh toán cho bà Hằng số tiền lãi còn lại là 191.876.000đồng. Tổng cộng gốc, lãi bà N và ông L phải trả cho bà H là 281.876.000đồng.

Từ những phân tích trên HĐXX thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Danh Thị Mỹ H**; buộc bà N và ông L có trách nhiệm trả cho bà Hằng số tiền gốc, lãi là 281.876.000đồng.

[4] Tại phiên tòa, ông T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/4/2019 giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N** và yêu cầu ông L, bà N phải di dời nhà trả lại cho bà H diện tích đất 245m² đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang**. HĐXX thấy rằng, việc rút 01 phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2019 giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N** và yêu cầu ông L, bà N phải di dời nhà trả lại cho bà H diện tích đất 245m² đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang**.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà H3 phải trả tiền cho bà H; HĐXX xét thấy bà N, ông L có cung cấp đơn thưa, biên bản hòa giải của ấp thể hiện việc bà H3 mượn giấy đất của bà không trả nhưng bà nộp bản photo; đồng thời tại biên bản xác minh ban lãnh đạo **ấp M** xác định không có bản chính mà chỉ có bản photo. Do đó đơn thưa, biên bản hòa giải của **ấp M** không được coi là chứng cứ. Mặt khác, ông bà cho rằng bà H3 là người nhận tiền từ bà H nhưng bà H không thừa nhận có giao tiền cho bà H3 và cũng không biết bà H3 là ai; ông bà cũng không có chứng cứ chứng minh bà H3 nhận tiền từ bà H. Do đó, ông bà yêu cầu bà H3 phải trả tiền cho bà H là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

[6] Đối với ông **Trần Văn T**: Ông T là chồng của bà **Danh Thị Mỹ H**, ông T xác định rằng số tiền 90.000.000đồng là tài sản chung của vợ chồng ông với bà H. Tuy

nhiên, ông đồng ý để bà **N**, ông **L** trả cho bà **H** và ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này nên HĐXX miễn xét.

[7] Xét yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần như đã phân tích và nhận định trên.

[8] Thông nhất ý kiến của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án như đã phân tích và nhận định trên.

[9] *Về chi phí tố tụng khác*: 4.100.000 đồng gồm chi phí lục hồ sơ 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0006257 ngày 29/7/2022; chi phí đo đạc 1.100.000 đồng (Một triệu một trăm nghìn đồng) hóa đơn số 0001991 ngày 19/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H và định giá 2.750.000 đồng (Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) hóa đơn số 00000017 ngày 22/8/2022 của Công ty định giá đất vàng Kiên Giang. Căn cứ khoản 1 Điều 157, 158 và khoản 1 Điều 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì ông **L**, bà **N** phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **H** (do bà **H** đã tạm ứng).

[10] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì bà **N** và ông **L** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 14.485.000 đồng. Tuy nhiên, bà **N** và ông **L** là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bà **N** và ông **L** thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Do đó, bà **N** và ông **L** không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **H** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009281 ngày 09/01/2020 và 2.250.000 đồng biên lai thu số 0001029 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;-

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 158, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 463, 466, 468 và Điều 469 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Danh Thị Mỹ H.**

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010, hợp đồng thuê nhà vào năm 2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/4/2019 đối với thửa đất có gắn liền căn nhà có diện tích là 245m² thuộc thửa số 1-f, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang** vô hiệu.

Buộc bà **H** thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà **N**, ông **L** đối với diện tích 245m² (theo đo đạc thực tế 2.018m²) thuộc thửa số 1-f, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang** đã được **Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 642171 ngày 01/2/2008 đứng tên **Cao Thị N.**

Trường hợp một trong các bên đương sự không tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nêu trên thì bên còn lại có quyền đơn phương yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất hoặc hủy bỏ nội dung biến động về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Buộc bà **N**, ông **L** có nghĩa vụ trả cho bà **H** số tiền 283.714.000đồng (*hai trăm tám mươi ba triệu bảy trăm mười bốn nghìn đồng*), trong đó tiền nộp thuế 1.838.000đồng, tiền vay gốc 90.000.000đồng và tiền lãi 191.876.000đồng.

Kể từ ngày bà **H** có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà **N**, ông **L** không trả số tiền trên thì còn phải trả cho bà **H** khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/4/2019 giữa bà **Danh Thị Mỹ H** với ông **Trần Văn L**, bà **Cao Thị N** và yêu cầu ông **L**, bà **N** phải di dời nhà trả lại cho bà **H** diện tích đất 245m² đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang**.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010, hợp đồng thuê nhà vào năm 2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/4/2019 đối với thửa đất có gắn liền căn nhà có diện tích là 245m² thuộc thửa số 1-f, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang** vô hiệu.

4/ Bác một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H3 phải trả nợ cho bà Danh Thị Mỹ H.

5/ Về chi phí tố tụng: 4.100.000 đồng (Bốn triệu một trăm nghìn đồng) buộc ông L, bà N phải chịu và có nghĩa vụ trả lại cho bà H (do bà H tạm ứng).

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L và bà Cao Thị N được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Danh Thị Mỹ Hằng s tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009281 ngày 09/01/2020 và 2.250.000 đồng biên lai thu số 0001029 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

7/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014”.

Nơi nhận:

- TA tỉnh Kiên Giang;
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- THA huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

Trịnh Thị Hồng Diệp

