TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẾN TRE** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 108/2023/DS-ST Ngày: 30/ 8 /2023 V/v: Tranh chấphợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất + Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE- TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Thuở

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bé Em
2. Ông Trần Văn Hổ

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Võ Thị Cẩm Trang - Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia:*** Bà Lư Ngọc Thiên An - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 259/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2023/QĐXX - DS ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị R, sinh năm 1952

Địa chỉ: 17A1, khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977. Địa chỉ: 301C1 Phan Đình Phùng, phường P, thành phố B, tỉnh B (có mặt)

2. Bị đơn:

- Bà Đặng Thị Thanh H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 103B, ấp An Phú, xã An K, huyện C, tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972. Địa chỉ: 65B7, Tổ 6, khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh B (có mặt) *và* ông Lê Minh Tr, sinh năm 1995. Địa chỉ: 105D, ấp Bình T, xã Bình P, thành phố B, tỉnh B (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Kiều D, sinh năm 1975

Địa chỉ: 166D, ấp An Thuận A, xã Mỹ T, thành phố B, tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Bà Đặng Thị Thanh H, sinh năm 1960. Địa chỉ: 103B, ấp An Phú, xã An K, huyện C, tỉnh B (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp Đông Thạnh, xã Thành A, huyện M, tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Đặng Thị Thanh H, sinh năm 1960. Địa chỉ: 103B, ấp An Phú, xã An K, huyện Châu T, tỉnh B (có mặt)

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 17A1, khu phố 1,phường P, thành phố B, tỉnh B

- Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 17A1, khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh B

- Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 17A1, khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh B

- Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 2002.

Địa chỉ: 17A1, khu phố 1, phường P, thành phố B, tỉnh B

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà Ph, bà T, anh Hoàng A: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977. Địa chỉ: 301C1 Phan Đình Phùng, phường P, thành phố B, tỉnh B (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị R là chủ sử dụng thửa đất số 43, tờ 2 diện tích 2.217 m^2 tọa lạc pH Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Trên thửa đất có căn nhà cấp 4, cây trồng (dừa), trang trại chăn nuôi và 09 ngôi mộ của ông bà, cha mẹ bà R, đất hiện nay do bà R cùng các con cháu là Nguyễn Văn N, Nguyễn Ngọc Phượng, Nguyễn Thị D T, Nguyễn Hoàng Anh quản lý sử dụng. Do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên ngày 27/9/2021 bà R ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 43 cho bà H, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Mới, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nhà đất gia đình bà R vẫn quản lý, sử dụng, hàng tháng bà R đóng lãi cho bà H là 3%.

Ngày 24/3/2022 bà R liên hệ bà H để xin trả tiền và thực hiện việc chuyển nhượng lại đất và bà H đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà R toàn quyền quyết định đối với thửa đất số 43, tờ 2 và bà R đến vay tiền của bà Nguyễn Thị Kiều D số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận lãi suất

3%/tháng, sau đó bà R ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 43 cho bà Nguyễn Thị Kiều D, có công chứng tại văn phòng công chứng Đoàn Thị Ngọc Hân ngày 24/3/2022.

Đến ngày 29/4/2022 do cần thêm vốn để làm ăn thì bà R liên hệ bà D để vay thêm 1.000.000.000 đồng (Một tỷ) nhưng bà D không có đủ tiền nên bà R đến vay tiền của bà H số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ rưỡi), hai bên thỏa thuận lãi suất 3%/tháng. Do trước đó bà R có vay của bà D 2,5 tỷ đồng nên bà H thay bà R trả tiền vay cho bà D. Sau khi bà R thanh toán đủ số tiền đã vay thì vợ chồng bà D ông V ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền quyết định đối với thửa đất 43 tờ 2 cho bà H. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 43 tờ 2 do bà H giữ nhưng người đứng tên đất vẫn là bà D, bà D chưa thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà H. Giữa bà R và bà H có thỏa thuận vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất với số tiền vay 3.500.000.000 đồng, thỏa thuận bằng văn bản ngày 29/4/2022 với nội dung bà R đước phép lưu cư nhưng phải trả phí lưu cư mỗi tháng là 105.000.000 đồng. Ngày 12/5/2022 bà R vay thêm của bà H 500.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng. Như vậy tổng số tiền bà R vay của bà H là 4.000.000.000 đồng. Bà R có liên hệ bà H để cắt đất trả nợ cho bà H, bà H chuyển nhượng lại thửa đất 43 cho bà R nhưng bà H không đồng ý. Quá trình vay từ tháng 4/2022 đến tháng 11/2022 bà R đóng 695.000.000 đồng, đóng lãi bằng hình thức chuyển khoản và bà R đưa bằng tiền mặt.

Nay bà R yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/9/2021 giữa bà Lê Thị R với bà Đặng Thị Thanh H đối với thửa đất 43 tờ 2 tại pH Phú Tân thành phố Bến Tre; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/3/2022 giữa bà Đặng Thị Thanh H với bà Nguyễn Thị Kiều D đối với thửa đất 43 tờ 2 tại pH Phú Tân thành phố Bến Tre; Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 43 tờ 2 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kiều D để cấp lại cho bà R; bà Lê Thị R đồng ý trả cho bà H số tiền vốn gốc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ) và lãi suất theo quy định của pháp luật; yêu cầu tính lại số tiền lãi bà R đã đóng cho bà H, bà R đồng ý tiếp tục trả lãi cho bà H từ tháng 12/2022 đến ngày xét xử theo quy định của pháp luật.

Theo đơn phản tố, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của bị đơn Đặng Thị Thanh H trình bày:

Bà Đặng Thị Thanh H thống nhất như lời trình bày của bà Lê Thị R về việc giữa bà H và bà R có hợp đồng vay tiền nhưng bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2 tọa lạc pH Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị R đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 29/4/2022 bà Đặng Thị Thanh H có cho bà Lê Thị R vay số tiền 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Ngày 12/5/2022, bà H cho bà R vay tiếp số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu), hợp đồng vay tiền được viết giấy tay không có công chứng, lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Tổng cộng bà H cho bà R

vay số tiền 4.000.000.000 đồng. Bà H yêu cầu bà R phải trả số tiền nợ gốc là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 29/11/2022 đến khi xét xử sơ thẩm. Bà H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2021 giữa bà H và bà R đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2 diện tích 2.217 m^2 tại phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre; đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 giữa bà H và bà D đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2 diện tích 2.217 m^2 tại phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Bà H thừa nhận có nhận số tiền lãi của bà R là 590.000.000 đồng, đồng ý tính lại số lãi bà R đã đóng cho bà H theo lãi suất 1,66%/tháng từ ngày vay đến ngày xét xử.

Theo bản tự khai, các lời khai có trong hồ sơ vụ án của bà Nguyễn Thị Kiều D và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của bà D trình bày:

Vào ngày 24/3/2022 qua môi giới giới thiệu có người cần vay tiền, số tiền 2.000.000.000 đồng và thế chấp bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đồng ý và hẹn đến Phòng công chứng để bàn bạc và giao dịch. Để đảm bảo cho hợp đồng vay nên bà yêu cầu chủ sử dụng đất là bà Lê Thị R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà và bà R đồng ý. Theo bà được biết thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 43, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.217 m^2 tại pH Phú Tân, thành phố Bến Tre hiện tại bà Đặng Thị Thanh H đứng tên chủ sử dụng vì trước dây bà R đã cầm cố thửa đất trên cho bà H. Cùng ngày 24/3/2022, bà H đã ký tên vào hợp đồng ủy quyền cho bà R toàn quyền quyết định thửa đất nêu trên. Sau đó bà R ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DC 329205 ngày 29/12/2021 cho bà. Bà R vay của bà số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Sau đó vài ngày bà R có điện thoại hỏi vay thêm của bà số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu), số tiền này bà R đến nhà bà nhận và ký nhận tiền ngày 31/3/2022, tổng số tiền bà R vay của bà là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu). Do bà cho bà R vay số tiền quá lớn, để đảm bảo quyền lợi cho bà nên bà có nộp hồ sơ chuyển nhượng cho chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Tre để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và bà được cập nhật chỉnh trang cho bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022.

Ngày 24/4/2022 bà R có điện thoại bà R có điện thoại hỏi vay thêm bà số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà trả lời hiện tại bà không có tiền và hẹn vài ngày nữa sẽ đưa thêm. Nhưng đến ngày 29/4/2022 bà R điện thoại cho bà nói xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà đồng ý nên hai bên có hạn gặp tại Phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân để giao dịch. Khi đến phòng công chứng thì bà biết bà R tìm được người khác để cầm cố thửa đất nêu trên để lấy số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu). Bà có yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng từ bà sang bà R nhưng bà R không đồng ý ví lý do nếu ký hợp đồng chuyển nhượng đợi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ lâu, mà bà R thì cần lấy tiền liền nên yêu cầu phòng công chứng làm hợp đồng ủy quyền từ bà sang qua cho bà Đặng Thị Thanh H. Sau khi ký tên ủy quyền cho bà H thì bà đã nhận đủ số tiền mà

bà R đã vay của bà là 2.500.000.000 đồng. Đồng thời bà R có ký tên vào giấy cam kết từ ngày 29/4/2022 bà không còn bất cứ quyền quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất nêu trên. Những gì bà trình bày là đúng sự thật, không gian dối. Theo yêu cầu của bà R thì bà đã ký tên hợp đồng ủy quyền cho bà Đặng Thị Thanh H để bà R vay tiền của bà H thì hiện tại bà không còn quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến thửa đất nêu trên. Việc vay tiền giữa bà Lê Thị R và bà Đặng Thị Thanh H thì hai bên tự giải quyết (vì bà R đã ký tên vào giấy cam kết xác nhận bà không còn quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến thửa đất nêu trên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên nhưng bà đã ủy quyền cho bà Đặng Thị Thanh H theo yêu cầu của bà Lê Thị R xem như bà không còn quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì đến thửa đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà D vẫn giữ ý kiến nêu trên của bà D và đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 giữa bà H (đại diện là bà R) và bà D đối với thửa đất số 43, tờ 2 tọa lạc phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Diễm T, bà Nguyễn Ngọc Ph, anh Nguyễn Hoàng A do bà Nguyễn Thanh L làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Lê Thị R là chủ sử dụng thửa đất số 43, tờ 2 diện tích 2.217 m^2 tọa lạc pH Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc thửa đất trên là do cho cha mẹ chồng bà R cho chồng bà R là ông Nguyễn Văn Đôi. Sau khi ông Đôi chết, các con đã thuận phân toàn bộ phần đất trên cho bà R đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 100 m^2, diện tích còn lại thì các con bà R là ông N, bà Phượng, bà T trồng dừa, chăn nuôi để làm vốn sinh hoạt gia đình, ngoài ra trên đất còn có 09 phần mộ của gia tộc do gia đình chăm sóc, gìn giữ. Do thiếu vốn làm ăn nên bà R đã nhiều lần vay tiền của nhiều người, trong đó có bà Đặng Thi Thanh H bà Nguyễn Thị Kiều D, hình thức vay bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà R vay của bà D 2.500.000.000 đồng, bà R ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 43 cho bà D. Nay các ông bà thống nhất với yêu cầu của bà Lê Thị R, không có yêu cầu độc lập.

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

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội Thẩm nhân dân và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cụ thể:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 27/09/2021 giữa bà Lê Thị R với bà Đặng Thị Thanh H đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.217m^2 tọa lạc tại phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 24/03/2022 giữa bà Đặng Thị Thanh H với bà Nguyễn Thị Kiều D đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.217m^2 tọa lạc tại phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

+ Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kiều D vào ngày 29/12/2021 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thay đổi cập nhật ngày 27/4/2022 cấp lại cho bà Lê Thị R.

+ Bà Lê Thị R phải trả cho bà Đặng Thị Thanh H số tiền nợ gốc 4.000.000.000đ nhưng được khấu trừ số tiền lãi mà bà R đã đóng cho bà H vượt mức lãi theo quy định; ngoài ra bà R còn phải trả cho bà H tiền lãi theo quy định pháp luật 1,66%/tháng từ tháng 11/2022 đến ngày xét xử.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Thanh H về phần lãi suất; cụ thể: buộc bà Lê Thị R phải trả cho bà H số tiền nợ gốc (sau khi đã khấu trừ phần tiền lãi vượt mức do pháp luật quy định) và lãi suất 1.66%/tháng từ tháng 29/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

+ Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Các đương sự tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản nên xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự tranh chấp liên quan đến bất động sản tại thành phố Bến Tre và có bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Bến Tre nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên bà Lê Thị R có vay tiền của nhiều người trong đó có bà Đặng Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị Kiều D.Vào ngày 24/3/2022 bà Lê Thị R có vay của bà Nguyễn Thị Kiều D số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), hình vay bằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 43, tờ số 2, diện tích 2.217 m^2 tọa lạc phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, sau đó bà R vay thêm của bà D số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu) vào ngày 31/3/2022, tổng số tiền bà R vay của D là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu). Do trước đây bà R có vay tiền của bà Đặng Thị Thanh H cũng bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà H đã ký hợp đồng ủy quyền ngày 24/3/2022 cho bà R để bà R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất cho bà D. Bà D đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và bà được cập nhật chỉnh trang cho bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 43 tờ bản đồ số 2 tọa lạc phường Phú Tân, thành phố Bến Tre vào ngày 27/4/2022.

[4] Ngày 29/4/2022 bà bà R vay của bà H số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) và 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) vào ngày 12/5/2022. Bà R vay tiền của bà H cũng bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 43, tờ bản đồ số 2 tọa lạc phường Phú Tân, thành phố Bến Tre. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D đang đứng tên nên ngày 29/4/2022 các bên đã thống nhất việc bà D cùng chồng là ông Phạm Quốc V ủy quyền cho bà Đặng Thị Thanh H được quyền xử lý đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2 nêu trên. Đồng thời bà R làm Tờ cam kết với nội dung bà đã trả đủ tiền 2.500.000.000 đồng cho bà D, bà đồng ý để vợ chồng bà D ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên cho bà H. Sau khi vợ chồng bà D nhận đủ tiền và ký hợp đồng ủy quyền cho bà H thì vợ chồng bà D không còn bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến thửa đất nêu trên.

Từ những vấn đề nêu trên có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2021 giữa bà Lê Thị R và bà Đặng Thị Thanh H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 giữa bà Đặng Thị Thanh H và bà Nguyễn Thị Kiều D liên quan đến thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2 là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự, do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị R về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[5] Về xử lý hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự khi hợp đồng vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/9/2021 có nội dung bà bà R chuyển nhượng cho bà H thửa đất 43, tờ bản đồ số 2 với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/3/2022 có nội dung bà H chuyển nhượng thửa đất 43, tờ bản đồ số 2 với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Nhận thấy, các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên các đương sự ký kết để nhằm đảm bảo quyền lợi của bên nhận chuyển nhượng (bên cho vay), các bên thừa nhận không có thực hiện việc chuyển giao tài sản, bên nhận chuyển nhượng không có giao tiền và nhận đất chuyển nhượng; bên chuyển nhượng không có nhận tiền và giao đất chuyển nhượng; đất chuyển nhượng là thửa đất 43 tờ bản đồ số 2 vẫn do gia đình bà Lê Thị R quản lý sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết là phù hợp.

[6] Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2 nêu trên hiện nay vẫn do bà Nguyễn Thị Kiều D đứng tên quyền sử dụng đất. Bà D cho rằng bà đã ủy quyền cho bà H định đoạt đất này, bà không còn liên quan, đồng thời bà H cũng đồng ý việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Lê Thị R đứng tên quyền sử dụng đất. Vì

vậy, cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2, tọa lạc pH Phú Tân, thành phố Bến Tre từ bà Nguyễn Thị Kiều D sang cho bà Lê Thị R.

[7] Đối với yêu cầu của bà Đặng Thị Thanh H về việc yêu cầu bà Lê Thị R trả số tiền đã vay là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ). Bà Lê Thị R thừa nhận có vay của bà H số tiền này, đồng thời bà R đồng ý trả cho bà H số tiền 4.000.000.000 đồng. Do đó, bà Lê Thị R có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị Thanh H số tiền 4.000.000.000 đồng. Tuy nhiên các bên không thống nhất số lãi bà đã giao nhận với nhau. Bà Đặng Thị Thanh H thừa nhận chỉ có nhận lãi của bà R số tiền là 590.000.000 đồng, bà Lê Thị R cho rằng đã giao cho bà H số tiền lãi là 695.000.000 đồng. Bà H yêu cầu bà Lê Thị R trả lãi chậm trả với mức lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 29/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm. Bà R yêu cầu tính lại số lãi đã đóng cho bà H. Nhận thấy, theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự thì "*Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay*". Các bên không thống nhất số tiền lãi đã giao nhận với nhau. Bà R cho rằng vào ngày 29/4/2022 có đưa cho bà H số tiền lãi 105.000.000 đồng nhưng bà H không thừa nhận, đồng thời bà R không có chứng cứ chứng minh cho việc giao số tiền này nên xác định số tiền lãi các bên đã thực hiện giao nhận với nhau là 590.000.000 đồng. Mặc khác, các bên thống nhất ngày 29/4/2022 bà R vay 3.500.000.000 đồng, ngày 12/5/2022 bà R vay tiếp số tiền 500.000.000 đồng, nên tiền lãi của các số tiền này được tính như sau:

Đối với số tiền 3.500.000.000 đồng, tính lãi từ ngày 29/5/2022 đến ngày xét xử (30/8/2023) là: 15 tháng 01 ngày, tiền lãi là: 3.500.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 15 tháng 01 ngày = 872.081.000 đồng

Đối với số tiền 500.000.000 đồng, tính lãi từ ngày 12/6/2022 đến ngày xét xử (30/8/2023) là: 14 tháng 18 ngày, tiền lãi là: 500.000.000 đồng x 1,66%/tháng x 14 tháng 18 ngày = 116.698.000 đồng.

Như vậy, số tiền lãi thực tế bà R phải đóng cho bà H là: 872.081.000 đồng + 116.698.000 đồng – 590.000.0000 đồng = 398.779.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bà R có trách nhiệm trả cho bà H là: 3.500.000.000 đồng + 500.000.000 đồng + 398.779.000 đồng = 4.398.779.000 đồng.

[8] Về chi phí thu thập chứng cứ là 12.459.000 đồng, bà Lê Thị R, bà Đặng Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị Kiều D mỗi người phải chịu 1/3 chi phí là 4.153.000 đồng. Do bà Lê Thị R đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên bà H, bà D mỗi người có trách nhiệm trả lại cho bà R số tiền 4.153.000 đồng.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Thị Thanh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng do bà là người cao tuổi nên bà được miễn nộp.

- Bà Lê Thị R phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 112.398.779 đồng án phí có giá ngạch, tổng cộng là 112.698.779 đồng nhưng do bà là người cao tuổi nên bà được miễn nộp.

- Bà Nguyễn Thị Kiều D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 124, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Lê Thị R đối với bà Đặng Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị Kiều D, cụ thể:

1.1.Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2021 giữa bà Đặng Thị Thanh H và bà Lê Thị R đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2 diện tích 2.217 m^2 tại phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre do vô hiệu.

1.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/2022 giữa bà Đặng Thị Thanh H và bà Nguyễn Thị Kiều D đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 2 diện tích 2.217 m^2 tại phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre do vô hiệu

1.3.Ghi nhận việc các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

1.4. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kiều D (ngày 27/4/2022) để cấp cho bà Lê Thị R đối với thửa đất số 43 tờ bản đồ số 2, diện tích 2.217 m^2 tọa lạc phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo)

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Thanh H.

Buộc bà Lê Thị R có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị Thanh H số tiền là 4.398.779.000 đồng (Bốn tỷ ba trăm chín tám triệu bảy trăm bảy chín nghìn đồng), trong đó tiền vốn gốc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng), tiền lãi là 398.779.000 đồng (Ba trăm chín tám triệu bảy trăm bảy chín nghìn đồng).

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.

3.Về chi phí thu thập chứng cứ là 12.459.000 đồng (Mười hai triệu bốn trăm năm chín nghìn đồng), bà Lê Thị R, bà Đặng Thị Thanh H, bà Nguyễn Thị Kiều D mỗi người phải chịu 1/3 chi phí là 4.153.000 đồng (Bốn triệu một trăm năm ba nghìn đồng). Do bà Lê Thị R đã nộp tạm ứng trước số tiền này nên bà H, bà D mỗi người có trách nhiệm trả lại cho bà R số tiền 4.153.000 đồng (Bốn triệu một trăm năm ba nghìn đồng)

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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Thị Thanh H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng do bà là người cao tuổi nên bà được miễn nộp.

- Bà Lê Thị R phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 112.398.779 đồng (Một trăm mười hai triệu ba trăm chín tám nghìn bảy trăm bảy chín đồng) án phí có giá ngạch, tổng cộng là 112.698.779 đồng (Một trăm mười hai triệu sáu trăm chín tám nghìn bảy trăm bảy chín đồng) nhưng do bà là người cao tuổi nên bà được miễn nộp.

- Bà Nguyễn Thị Kiều D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp 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 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*:**
- VKSND thành phố Bến Tre (1b);
- TAND tỉnh Bến Tre (1b);
- CCTHADS thành phố Bến Tre (1b);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ, VP (4b).

Nguyễn Thanh Thuở

***Nơi nhận*:**
- VKSND thành phố Bến Tre (1b);
- TAND tỉnh Bến Tre (1b);
- CCTHADS thành phố Bến Tre (1b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ, VP (4b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Thuở

4. Trường hợp 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**