TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2025/DS-ST
Ngày: 05-6-2025
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 DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Thiện;

2. Ông Võ Văn Vui.

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Võ Thị Tuyết Mai, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Hồ Chí Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 81/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Thế V, sinh năm 1997; địa chỉ: Tổ 3, ấp P, xã N, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Phạm Thế C, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố 3, Thị trấn Dương Minh Châu, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền đề ngày 06-01-2025; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1988 và chị Lê Thị Hồng T1, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Tổ 5 ấp P1, xã P2, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 1226, ấp N1, xã B, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền đề ngày 21-01-2025; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Bùi Quốc T2; địa chỉ: Số 7 đường Khedol – Suối Đá, ấp P3, xã S, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quốc T2, chức vụ: Trưởng phòng; vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 01 năm 2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – anh Phạm Thế C trình bày:

Ngày 20-8-2024 anh V có vay của vợ chồng anh T, chị T1 số tiền 250.000.000 đồng và có thế chấp quyền sử dụng đất bằng hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của anh T, chị T1. Anh V cùng anh T, chị T1 đến Văn phòng công chứng Bùi Quốc T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 371m^2 thuộc thửa đất 245 tờ bản đồ số 36 toạ lạc tại xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh nhằm mục đích để đảm bảo cho khoản vay trên. Anh V giao cho anh T, chị T1 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 795420. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị T1 có yêu cầu anh V ký vào nội dung giấy nhận tiền bán đất như anh T, chị T1 cung cấp cho Toà án.

Anh V có nhận chuyển khoản từ anh T số tiền vay là 234.000.000 đồng, còn 16.000.000 đồng thì anh T, chị T1 trừ tiền công chứng và tiền lãi của tháng đầu tiên. Mục đích anh V vay tiền là để làm vốn kinh doanh. Hai bên khi vay tiền không thoả thuận thời hạn. Thoả thuận lãi suất cho vay là 6%/tháng. Tuy nhiên, anh V đóng được 03 tháng thì do làm ăn khó khăn nên anh T giảm tiền lãi còn 5%/tháng.

Hàng tháng anh V đều có đóng tiền lãi cho anh T1 bằng hình thức chuyển khoản, có ghi nội dung chuyển khoản là "Chuyen tien lai cam so" và anh V có hình ảnh tin nhắn với anh T thông qua tài khoản messenger "Cầm đồ Thống Thắm" thể hiện nội dung cần vay tiền của anh T. Tổng cộng anh V đã trả tiền lãi cho anh T, chị T1 là 71.000.000 đồng.

Sau này, đến tháng 01/2024 do anh V gặp khó khăn nên đề nghị anh T, chị T1 giảm tiền lãi. Tuy nhiên, vợ chồng anh T không đồng ý và có nói là nếu trường hợp anh V không đóng lãi thì anh T sẽ thực hiện thủ tục sang tên. Việc anh T nói không đóng lãi thì anh T sẽ sang tên giấy đất thì chỉ nói qua cuộc gọi thoại nên không có chứng cứ. Do lo sợ anh T, chị T1 sẽ thực hiện thủ tục sang tên nên anh V làm đơn khởi kiện ra Toà.

Nay, anh V yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20-8-2024 đối với phần đất diện tích 371m^2 thuộc thửa đất 245 tờ bản đồ số 36 toạ lạc tại xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh giữa anh V và anh T, chị T1 là vô hiệu; buộc anh T, chị T1 trả cho anh V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM795420; anh V đồng ý trả cho anh T, chị T1 số tiền đã vay là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, khấu trừ tiền lãi đã đóng là 71.000.000 đồng. Anh V không đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có hiệu lực pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – chị Lê Thị Kiều D trình bày:

Vợ chồng anh T, chị T1 kinh doanh dịch vụ cầm đồ Thống Thắm tại ấp Phước Tân 1, xã Phan, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Trước đây, anh V có nhắn tin qua facebook của 'Cầm đồ Thống Thắm' để hỏi vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền 100.000.000 đồng - 200.000.000 đồng và anh T chỉ đồng ý cho vay 100.000.000 đồng. Anh T yêu cầu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo khoản vay trên. Sau đó, hai bên hẹn nhau đến Văn phòng công chứng Bùi Quốc T2 để ký hợp đồng thế chấp, tại đây thì anh V yêu cầu cầm sổ để vay 200.000.000 đồng nhưng anh T không đồng ý. Do đó, anh V bán phần đất thuộc thửa đất 245 tờ bản đồ số 36 toạ lạc tại xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cho anh T với giá rẻ là 250.000.000 đồng và thoả thuận là trong 06 tháng sẽ chuộc lại với giá 250.000.000 đồng, mỗi tháng anh V sẽ phụ tiền lãi với mức lãi suất 6%/tháng.

Anh T, chị T1 đã giao cho anh V đủ 250.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản 234.000.000 đồng và 16.000.000 đồng tiền mặt. Anh V có ký tên vào giấy nhận tiền đất đề ngày 17-7-2024 (âm lịch) thể hiện có nhận 250.000.000 đồng từ anh T, chị T1 là tiền bán đất. Đồng thời nội dung chuyển khoản có ghi là 'chuyen tien thua dat 245 to 36'. Anh V có giao cho anh T, chị T1 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM795420.

Do khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh T, chị T1 có thoả thuận với anh V là sau 06 tháng sẽ cho anh V chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh V sẽ phụ tiền lãi. Do đó, anh T, chị T1 vẫn nhận tiền lãi từ anh V và đến tháng 02/2025 thì hết hạn 06 tháng tuy nhiên anh V đã khởi kiện nên không làm thủ tục được.

Anh V đóng lãi cho anh T, chị T1 được 04 tháng từ tháng 09/2024 đến tháng 12/2024 thì ngưng đóng, trong đó 02 tháng đầu là 15.000.000 đồng, 02 tháng sau là 12.500.000 đồng. Tổng cộng anh T, chị T1 đã nhận của anh V 55.000.000 đồng tiền lãi.

Về kết quả định giá của Hội đồng định giá định thì phần đất tranh chấp có giá 840.000.000 đồng theo anh T, chị T1 là quá cao so với giá thị trường. Tuy nhiên anh T, chị T1 không yêu cầu định giá lại.

Nay, anh T, chị T1 không đồng ý Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20-8-2024 là vô hiệu. Anh T, chị T1 không đồng ý trả cho anh V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM795420. Anh T, chị T1 yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20-8-2024 là có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu thì anh T, chị T1 yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng. Buộc anh V phải thực hiện theo giấy nhận tiền bán đất là đền gấp đôi số tiền 250.000.000 đồng do đất đang tranh chấp. Đối với việc anh V yêu cầu khấu trừ số tiền lãi đã đóng 71.000.000 đồng thì anh T, chị T1 không đồng ý, do đây là tiền anh V tự thoả thuận phụ tiền lãi cho đến khi chuộc lại đất.

Tại phiên toà,

Anh Phạm Thế C trình bày: Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía anh T, chị T1 yêu cầu bắt buộc anh V phải ký thì mới đồng ý cho anh V vay tiền. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng anh V vẫn chuyển khoản tiền lãi cho anh T. Việc đóng lãi hàng tháng đã chứng minh rằng thực sự đây là giao dịch vay mượn. Anh V ký vào giấy nhận tiền bán đất là do anh T, chị T1 yêu cầu và buộc phải ký thì mới giao số tiền 250.000.000 đồng. Mặt khác, giá đất theo hội đồng định giá đã định là 840.000.000 đồng, gấp 3,36 lần số tiền 250.000.000 đồng.

Đối với số tiền vay 250.000.000 đồng thì thực tế anh V chỉ nhận 234.000.000 đồng, còn 16.000.000 đồng còn lại là có 15.000.000 đồng tiền lãi cho tháng đầu tiên và 1.000.000 đồng phí công chứng. Do thoả thuận bị đơn chịu phí công chứng nên anh V yêu cầu khấu trừ 1.000.000 đồng này vào số tiền phải trả cho anh T, chị T1. Tổng cộng, anh V đã trả cho anh T, chị T1 số tiền là 71.000.000 đồng, trong đó 70.000.000 đồng tiền lãi và 1.000.000 đồng tiền phí công chứng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh V.

Chị Lê Thị Kiều D trình bày: Anh T, chị T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh V. Bởi lẽ, anh V có dẫn anh T, chị T1 đến xem đất và bàn giao tài sản. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng thì anh V còn ký giấy tay thể hiện nội dung đã nhận đủ 250.000.000 đồng tiền bán đất. Do đó, anh V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị T1 là có thật. Không thể căn cứ vào giá định giá 840.000.000 đồng để cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo vì giá chuyển nhượng là do các bên tự do thoả thuận, có thể thấp hoặc cao

hơn giá thị trường. Do có thoả thuận miệng là anh T, chị T1 sẽ cho anh V chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng và anh V phụ anh T, chị T1 tiền lãi với mức lãi suất là 6%/tháng nên hàng tháng anh V chuyển khoản tiền lãi vào tài khoản của anh T. Đối với việc giao số tiền 250.000.000 đồng thì vào ngày 20-8-2024 anh T, chị T1 đã giao đủ cho anh V số tiền 250.000.000 đồng, trong đó có 234.000.000 đồng chuyển khoản và 16.000.000 đồng giao bằng tiền mặt không phải khấu trừ tiền lãi và phí công chứng như anh V trình bày. Chứng cứ là sau khi nhận tiền xong anh V có ký tên vào giấy đã nhận đủ tiền bán đất là 250.000.000 đồng. Anh T, chị T1 có nhận của anh V số tiền lãi là 55.000.000 đồng. Hiện nay, anh T, chị T1 đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM795420. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 129, 131, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thế V đối với anh Nguyễn Tấn T, chị Lê Thị Hồng T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20-8-2024 là vô hiệu. Buộc anh T, chị T1 trả cho anh V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM795420. Buộc anh V có nghĩa vụ trả cho anh T, chị T1 số tiền đã vay là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, khấu trừ tiền lãi đã trả là 55.000.000 đồng.

+ Về án phí: Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Phạm Thế V khởi kiện anh Nguyễn Tấn T, chị Lê Thị Hồng T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V và anh T, chị T1 đối với phần đất diện tích thuộc thửa đất 245, tờ bản đồ 36 toạ lạc tại xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh là vô hiệu. Anh V đồng ý trả cho anh T, chị T1 số tiền đã vay là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, khấu trừ số tiền lãi đã trả. Anh T, chị T1 có yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là

có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, anh T, chị T1 hiện đang cư trú tại Tổ 5 ấp Phước Tân 1, xã Phan, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quốc T2 vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 20-8-2024, anh V và anh T, chị T1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 371m^2 thuộc thửa đất 245 tờ bản đồ số 36 toạ lạc tại xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng trên được chứng thực tại Văn phòng công chứng Bùi Quốc T2. Anh V có ký tên vào giấy nhận tiền đất đề ngày 17-7-2024 (âm lịch) thể hiện có nhận 250.000.000 đồng từ anh T, chị T1 là tiền bán đất. Anh V có giao cho anh T, chị T1 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM795420.

Anh V khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Số tiền 250.000.000 đồng là tiền anh V vay của anh T, chị T1, không phải tiền bán đất. Anh T, chị T1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có hiệu lực pháp luật.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20-8-2024:

Anh V cho rằng do cần tiền nên có vay của anh T, chị T1 số tiền 250.000.000 đồng và có thế chấp quyền sử dụng đất cho anh T, chị T1 bằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20-8-2024, hàng tháng anh V đều có đóng lãi cho anh T, chị T1. Quá trình giải quyết vụ án, anh T chị T1 có cung cấp giấy tay bán đất ngày 17-7-2024 (âm lịch), tức ngày 20-8-2024 dương lịch thể hiện anh V có nhận đủ tiền bán đất là 250.000.000 đồng. Xét thấy, anh T, chị T1 thừa nhận khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có thoả thuận cho anh V sẽ chuộc lại quyền sử dụng đất trong thời hạn 06 tháng và anh V sẽ phụ tiền lãi. Đồng thời, anh T chị T1 có nhận tiền lãi của anh V bằng hình thức chuyển khoản vào các ngày 19-9-2024, 21-10-2024, 20-11-2024, 29-12-2024 với tổng số tiền 55.000.000 đồng. Ngoài ra, tại biên bản đối chất ngày 04-3-2025, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cũng thừa

nhận do có thoả thuận sẽ chuộc lại đất nên khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên không tiến hành giao nhận đất. Mặt khác, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh T, chị T1 không tiến hành kê khai đăng ký theo quy định là không đúng về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502, 503 của Bộ luật dân sự, Điều 188 của Luật Đất đai. Như vậy, việc thoả thuận cho anh V chuộc lại đất trong thời hạn 06 tháng và đồng ý nhận tiền lãi từ anh V, không tiến hành giao nhận đất và đến nay vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên là không phù hợp với bản chất của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh T, chị T1 thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì có thoả thuận anh V phụ tiền lãi với mức lãi suất 6%/tháng, do đó có căn cứ xác định số tiền 250.000.000 đồng mà anh T, chị T1 giao cho anh V là tiền vay không phải tiền bán đất.

Từ những nhận định trên, có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là giả tạo, nhằm che giấu giao dịch vay tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V, không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T, chị T1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là vô hiệu và giải quyết hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét hợp đồng vay tài sản:

Anh V cho rằng ngày 20-8-2024 anh V có vay của anh T, chị T1 số tiền 250.000.000 đồng và anh T, chị T1 cũng thừa nhận có giao cho anh V số tiền 250.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ xác định số tiền vay là 250.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận là 6%/tháng.

Xét yêu cầu khấu trừ số tiền 16.000.000 đồng, thì thấy rằng: Anh V cho rằng ngày 20-8-2024 anh V chỉ nhận tiền anh T, chị T1 chuyển khoản là 234.000.000 đồng, 16.000.000 đồng còn lại anh T chị T1 trừ tiền lãi tháng đầu tiên 15.000.000 đồng và 1.000.000 đồng phí công chứng. Tuy nhiên, anh V không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc anh T, chị T1 không giao cho anh V 16.000.000 đồng như anh V trình bày. Anh T, chị T1 cung cấp chứng cứ là giấy nhận tiền bán đất thể hiện nội dung anh V đã nhận đủ tiền là 250.000.000 đồng.

Mặt khác, anh V trình bày anh T, chị T1 thu trước tiền lãi và anh V đóng 15.000.000 đồng tiền lãi đầu tiên là ngày 20-8-2024, ngày anh V đóng lãi cuối cùng là 29-12-2024, đến ngày 20-01-2025 mới đến kỳ lãi tiếp theo mà anh V phải đóng, tuy nhiên ngày 06-01-2025 anh V đã có đơn khởi kiện đến Toà án là vẫn còn đang trong thời gian trả lãi. Nếu thực tế còn đang trong thời gian trả lãi thì không có lý do gì anh V lo sợ không có tiền đóng tiền lãi mà khởi kiện đến Toà án. Do đó lời trình bày của anh V là có mâu thuẫn không phù hợp với diễn

biến thực tế. Đối với 1.000.000 đồng tiền công chứng thì phía anh T, chị T1 cho rằng tiền này do anh T, chị T1 chịu và đã chi xong, không khấu trừ vào tiền giao cho anh V và anh V cũng không có chứng cứ nào khác. Như vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khấu trừ 16.000.000 đồng của anh V.

Đối với các khoản tiền lãi anh V đã trả cho anh T chị T1 bằng hình thức chuyển khoản vào các ngày 19-9-2024 đóng lãi 15.000.000 đồng, ngày 21-10-2024 đóng lãi 15.000.000 đồng, ngày 20-11-2024 đóng lãi 12.500.000 đồng, ngày 29-12-2024 đóng lãi 12.500.000 đồng, tổng cộng 55.000.000 đồng thì các đương sự đều thống nhất. Do đó, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận yêu cầu khấu trừ số tiền lãi 55.000.000 đồng của anh V.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, khoản tiền lãi từ ngày vay đến ngày xét xử theo quy định của pháp luật là: 250.000.000 đồng x 09 tháng 16 ngày x 20%/năm = 39.691.780 đồng. Tổng cộng gốc và lãi anh V phải trả tính đến ngày xét xử là 289.691.780 đồng, khấu trừ số tiền lãi đã đóng là 55.000.000 đồng, còn lại số tiền 234.691.780 đồng.

Từ những phân tích trên, có cơ sở buộc anh V trả cho anh T, chị T1 số tiền đã vay còn lại là 234.691.780 đồng.

[2.3] Về yêu cầu anh T, chị T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 795420 thì thấy rằng:

Các đương sự đều thống nhất sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh V có giao cho anh T, chị T1 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 795420 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Dương Minh Châu cấp cho anh Phạm Thế V vào ngày 06-9-2023. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cũng thừa nhận hiện anh T, chị T1 hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên căn cứ Điều 131 của Bộ luật dân sự buộc anh T, chị T1 trả lại cho anh V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 795420.

[3] Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đề nghị là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và định giá tài sản 2.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V nên anh T, chị T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Anh V đã nộp tạm ứng và Tòa án đã chi xong nên anh T, chị T1 có trách nhiệm trả cho anh V số tiền 3.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh T, chị T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Phạm Thế V phải chịu 11.734.589 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 117, 124, 131, 463, 466, 468, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Phạm Thế V đối với anh Nguyễn Tấn T, chị Lê Thị Hồng T1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20-8-2024 giữa anh Phạm Thế V và chị Lê Thị Hồng T1, anh Nguyễn Tấn T đối với phần đất thuộc thửa đất 245, tờ bản đồ 36 toạ lạc tại xã Suối Đá, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 005335, quyển số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận tại Văn phòng công chứng Bùi Quốc T2 là vô hiệu.

Buộc anh T, chị T1 có nghĩa vụ trả cho anh V bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 795420 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Dương Minh Châu cấp cho anh Phạm Thế V vào ngày 06-9-2023.

Buộc anh Phạm Thế V có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Tấn T, chị Nguyễn Thị Hồng T1 số tiền đã vay còn lại là 234.691.780 (hai trăm ba mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi mốt nghìn bảy trăm tám mươi) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 05-6-2025 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 các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Lê Thị Hồng T1, anh Nguyễn Tấn T đối với anh Phạm Thế V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

3. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Tấn T, chị Lê Thị Hồng T1 trả cho anh Phạm Thế V số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh T, chị T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T, chị T1 đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0005091 ngày 04-3-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu. Ghi nhận anh T, chị T1 đã nộp xong.

Anh Phạm Thế V phải chịu 11.734.589 (mười một triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm tám mươi chín) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh V đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0008456 ngày 10-01-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu. Anh V còn phải nộp số tiền 11.434.589 (mười một triệu bốn trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm tám mươi chín) đồng.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- Chi cục THADS Huyện DMC;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Ngọc Hân