

Bản án số: 146/2024/DS-ST.

Ngày: 26-7-2024.

*V/v: Tranh chấp hợp đồng góp hui,
hợp đồng vay tài sản và hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN C, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đức Dũng.

Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Ông Đỗ Thiết Lập.

2. Ông Trần Hữu Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt, là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thái Thanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2024/TLST-DS, ngày 16 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng góp hui, hợp đồng vay tài sản và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định Đưa vụ án ra xét xử số 182/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1972; nơi cư trú: Tổ X, ấp Tân T, xã Tân H1, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1962; nơi cư trú: Tổ A, ấp B, xã Suối D, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh - là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ký ngày 11-4-2024 (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm 1978 và ông Hồ Văn D2, sinh năm 1980; cùng nơi cư trú: Tổ A1, ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim C1: Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1967; nơi cư trú: Tổ A3, Khu phố B1, thị trấn Tân C, huyện Tân C, tỉnh

Tây Ninh - là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ký ngày 25-4-2024 (vắng mặt).

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

3.1. Ông Võ Thanh K, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1974; cùng nơi cư trú: Tổ A1, ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969; cùng nơi cư trú: Tổ A3, ấp Đông T, xã Tân Đ, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15-4-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Thị H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Thị M trình bày:

Vợ, chồng bà Nguyễn Thị Kim C1, ông Hồ Văn D2 có nợ tiền hội và tiền vay của bà Đỗ Thị H, cụ thể như sau:

Về tiền nợ hội: Bà Đỗ Thị H tham gia góp hội do vợ, chồng bà Nguyễn Thị Kim C1, ông Hồ Văn D2 làm chủ hội từ năm 2015. Đến tháng 12-2023 âm lịch, bà C1 và ông Hồ Văn D2 ngưng hội và còn nợ bà H 05 dây hội, cụ thể:

Dây hội thứ nhất: Khai ngày 25-9-2022 âm lịch, hội khai 5.000.000 đồng/tháng, gồm 22 phần, bà H tham gia 02 phần và đóng được 17 kỳ hội sống, số tiền thực đóng là 122.500.000 đồng.

Dây hội thứ hai: Khai ngày 10-12-2022 âm lịch, hội khai 5.000.000 đồng/tháng, gồm 22 phần, bà H tham gia 02 phần và đã lĩnh 01 phần hội, số tiền bao nhiêu không nhớ, còn 01 phần hội sống, bà H đóng được 14 kỳ hội sống, số tiền thực đóng bao nhiêu không nhớ. Tuy nhiên, hai bên khấu trừ phần hội chết và phần hội sống thì bà C1 và ông Hồ Văn D2 còn nợ tiền hội của bà H là 10.100.000 đồng.

Dây hội thứ ba: Khai ngày 04-01-2023 âm lịch, hội khai 5.000.000 đồng/tháng, gồm 24 phần, bà H tham gia 01 phần và đóng được 13 kỳ hội sống, số tiền thực đóng là 45.750.000 đồng.

Dây hội thứ tư: Khai ngày 15-4-2023 âm lịch, hội khai 5.000.000 đồng/tháng, gồm 22 phần, bà H tham gia 01 phần và đóng được 09 kỳ hội sống, số tiền thực đóng là 31.150.000 đồng.

Dây hội thứ năm: Khai ngày 25-6-2023 âm lịch, hội khai 5.000.000 đồng/tháng, gồm 22 phần, bà H tham gia 01 phần và đóng được 07 kỳ hội sống, số tiền thực đóng là 24.300.000 đồng.

Năm dây hội trên bà C1 và ông Hồ Văn D2 còn nợ bà H là 233.800.000 đồng.

Ngoài ra, bà C1 và ông Hồ Văn D2 có tham gia góp hụi do bà H làm chủ và còn nợ 05 dây hụi, cụ thể:

Dây hụi thứ nhất: Khai ngày 25-01-2023 âm lịch, hụi khai 5.000.000 đồng/tháng, gồm 18 phần, bà C1 và ông Hồ Văn D2 tham gia 04 phần và đã lĩnh hụi 04 phần. Bà C1 và ông Hồ Văn D2 đóng được 13 kỳ hụi chết, còn nợ lại 05 kỳ hụi chết, số tiền 100.000.000 đồng.

Dây hụi thứ hai: Khai ngày 15-02-2023 âm lịch, hụi khai 10.000.000 đồng/tháng, gồm 17 phần, bà C1 và ông Hồ Văn D2 tham gia 02 phần và đã lĩnh hụi 02 phần. Bà C1 và ông Hồ Văn D2 đóng được 12 kỳ hụi chết, còn nợ lại 05 kỳ hụi chết, số tiền 100.000.000 đồng.

Dây hụi thứ ba: Khai ngày 20-4-2023 âm lịch, hụi khai 5.000.000 đồng/tháng, gồm 15 phần, bà C1 và ông Hồ Văn D2 tham gia 02 phần và đã lĩnh hụi 02 phần. Bà C1 và ông Hồ Văn D2 đóng được 09 kỳ hụi chết, còn nợ lại 06 kỳ hụi chết, số tiền 60.000.000 đồng.

Dây hụi thứ tư: Khai ngày 10-7-2023 âm lịch, hụi khai 5.000.000 đồng/tháng, gồm 15 phần, bà C1 và ông Hồ Văn D2 tham gia 04 phần và đã lĩnh hụi 04 phần. Bà C1 và ông Hồ Văn D2 đóng được 06 kỳ hụi chết, còn nợ lại 09 kỳ hụi chết, số tiền 180.000.000 đồng.

Dây hụi thứ năm: Khai ngày 22-11-2023 âm lịch, hụi khai 2.000.000 đồng/tháng, gồm 15 phần, bà C1 và ông Hồ Văn D2 tham gia 06 phần và đã lĩnh hụi 06 phần. Bà C1 và ông Hồ Văn D2 đóng được 02 kỳ hụi chết, còn nợ lại 13 kỳ hụi chết, số tiền 156.000.000 đồng.

Năm dây hụi trên bà C1 và ông Hồ Văn D2 còn nợ bà H là 596.000.000 đồng. Tổng cộng, bà C1 và ông Hồ Văn D2 nợ bà H số tiền nợ hụi 829.800.000 đồng (596.000.000 đồng + 233.800.000 đồng).

Về tiền nợ vay: Ngày 01-4-2023 âm lịch, bà H cho bà C1 và ông Hồ Văn D2 vay 200.000.000 đồng, có làm giấy nợ do một mình bà C1 viết và ký tên nhận nợ, thỏa thuận lãi suất 1%/tháng nhưng bà C1 và ông Hồ Văn D2 không đóng được số tiền lãi nào. Đến tháng 9-2023 thì bà C1, ông Hồ Văn D2 trả cho bà H 100.000.000 đồng, còn nợ lại bà H 100.000.000 đồng.

Tổng cộng, bà C1 và ông Hồ Văn D2 nợ bà H số tiền nợ hụi và nợ vay là 929.800.000 đồng. Chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện trên là các Giấy tính tiền hụi và Giấy vay tiền ngày 01-4-2023 âm lịch.

Ngoài ra, ngày 11-4-2024 bà C1 và ông Hồ Văn D2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) số chứng thực: 75, quyền số 01/2024-SCT/HĐ, GD tại Ủy ban Nhân dân (UBND) xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh giữa bên chuyển nhượng là bà C1 và ông Hồ Văn D2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tân Cường, xã Tân Hà, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số phát hành AI 301032, sổ vào sổ

cấp GCN: H01666 cho bà C1 và ông Hồ Văn D2 đứng tên ngày 11-9-2007, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh Tân Châu chỉnh lý trang 4 ngày 06-4-2011 và ngày 17-3-2017 (gọi tắt là HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà C1 và ông Hồ Văn D2 với ông K và bà Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32) và ông Hồ Văn D2 ký HĐCNQSDĐ, ngày 11-4-2024, số chứng thực: 74, quyền số 01/2024-SCT/HĐ, GD tại UBND xã Tân Hà, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Văn D2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành BS 686996, số vào sổ cấp GCN: CS 02561 cho ông Hồ Văn D2 đứng tên ngày 01-10-2015, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh Tân Châu chỉnh lý trang 4 ngày 05-10-2017 và ngày 25-11-2019 (gọi tắt là HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Thủy, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32). Mục đích bà C1 và ông Hồ Văn D2 chuyển nhượng các phần đất trên để tảo tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án sau này cho bà H. Do đó, bà Đỗ Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị H số tiền nợ hui 829.800.000 đồng và tiền vay 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 929.800.000 đồng và không yêu cầu tính tiền lãi.

- Yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 với ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32.

- Yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H4 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim C1 thừa nhận nợ bà Đỗ Thị H tiền hui 829.800.000 đồng, tiền vay 100.000.000 đồng, tổng cộng là 929.800.000 đồng và tất cả các chứng cứ bà H cung cấp cho Tòa án là chữ viết, chữ ký của bà C1 như lời khai của người đại diện hợp pháp của bà H trình bày là đúng. Tuy nhiên, mục đích bà C1 mở hui và tham gia góp hui với bà H, cũng như việc bà C1 vay tiền của bà H để có tiền trả tiền lãi cho bà Phạm Thị Đ thì ông Hồ Văn D2 (chồng bà C1) không biết, không ký tên nhận nợ nên nay bà C1 chỉ đồng ý một mình trả cho bà H số tiền hui và tiền vay, tổng cộng là 929.800.000 đồng.

Ngày 11-4-2024 bà C1 và ông Hồ Văn D2 với vợ, chồng ông Võ Thanh K, bà Nguyễn Thị Đ1 thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất, cụ thể:

Phần đất thứ nhất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Tân C,

tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho bà C1 và ông Hồ Văn D2 đứng tên ngày 11-9-2007 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh Tân C chỉnh lý trang 4 ngày 06-4-2011 và ngày 17-3-2017. Trên phần đất này có 01 nhà cấp 4 và 01 Nhà tiền chế khung sắt, mái tôn.

Phần đất thứ hai diện tích 134,8 m², tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho bà C1 và ông Hồ Văn D2 đứng tên ngày 31-01-2005 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh Tân C chỉnh lý trang 4 ngày 06-4-2011 và ngày 17-3-2017.

Giá chuyển nhượng cả 02 phần đất là 2.500.000.000 đồng nhưng không thỏa thuận từng phần đất giá bao nhiêu. Ông K, bà Đ1 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho bà C1, ông Hồ Văn D2 bằng hình thức: Trả số tiền 1.496.100.000 đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt (Ngân hàng LV) thay cho bà C1 và ông Hồ Văn D2 để lấy GCNQSDĐ ra ký, công chứng HĐCNQSDĐ và thanh toán bằng tiền mặt 1.003.900.000 đồng (có làm giấy tay giao nhận tiền). Cùng ngày 11-4-2024, tại UBND xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, bà C1 và ông Hồ Văn D2 với ông K và bà Đ1 ký, công chứng HĐCNQSDĐ diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32. Do bà H khởi kiện yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 trên nên đến nay ông K và bà Đ1 chưa được cấp GCNQSDĐ và hai bên tạm ngưng chưa ký, công chứng HĐCNQSDĐ diện tích 134,8 m², tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 32. Mục đích bà C1 và ông Hồ Văn D2 chuyển nhượng các phần đất trên để trả nợ Ngân hàng LV số tiền là 1.500.000.000 đồng thế chấp các GCNQSDĐ chuyển nhượng đã đến hạn thanh toán nhưng không có khả năng trả.

Ngoài ra, trong ngày 11-4-2024 tại UBND xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, ông Hồ Văn D2 với vợ, chồng ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T ký, công chứng HĐCNQSDĐ diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Văn D2 đứng tên ngày 01-10-2015. Giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Thanh toán bằng hình thức, ông Nguyễn Văn D1 và bà Thủy trả số tiền 1.800.000.000 đồng cho Ngân hàng Liên Việt thay cho ông Hồ Văn D2 để lấy GCNQSDĐ ra ký, công chứng HĐCNQSDĐ. Sau đó, ông Nguyễn Văn D1 và bà T thanh toán cho ông Hồ Văn D2 2.200.000.000 đồng bằng tiền mặt, không làm giấy tờ. Mục đích ông Hồ Văn D2 chuyển nhượng phần đất trên để trả nợ Ngân hàng LV số tiền là 1.800.000.000 đồng thế chấp GCNQSDĐ chuyển nhượng, đã đến hạn thanh toán nhưng không có khả năng trả.

Do đó, HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà C1 và ông Hồ Văn D2 với ông K và bà Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32 và HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà T, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32 là có thật, mục đích chuyển nhượng để trả nợ Ngân hàng, không

phải tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho bà H nên bà C1 không chấp nhận yêu cầu của bà H hủy các HĐCNQSDĐ trên.

Bị đơn ông Hồ Văn D2 rình bày:

Ông Hồ Văn D2 và bà Nguyễn Thị Kim C1 sống và đăng ký kết hôn năm 2001. Bà Đỗ Thị H có tham gia góp hụi với bà C1 và bà C1 có tham gia góp hụi với bà H, cũng như bà C1 có vay tiền của bà H như thế nào thì ông Hồ Văn D2 không biết. Mọi chi phí, sinh hoạt trong gia đình là do ông Hồ Văn D2 đi làm kiếm tiền chi trả.

Ngoài ra, ông Hồ Văn D2 và bà C1 có vay của Ngân hàng LV số tiền 3.300.000.000 đồng, thế chấp hai phần đất đều tọa lạc tại ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, cụ thể: Phần đất thứ nhất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32, do ông Hồ Văn D2 và bà C1 đứng tên trong GCNQSDĐ và phần đất thứ hai diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32, do ông Hồ Văn D2 đứng tên trong GCNQSDĐ. Do ông Hồ Văn D2 và bà C1 đóng tiền lãi Ngân hàng trễ 01 tháng và không có khả năng trả nợ nên ông Hồ Văn D2 và bà C1 có chuyển nhượng phần đất thứ nhất cho ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1, giá chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng, thanh toán bằng hình thức ông K, bà Đ1 trả tiền Ngân hàng thay cho ông Hồ Văn D, bà C1. Ông Hồ Văn D2 chuyển nhượng phần đất thứ hai cho ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T, giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng, thanh toán bằng hình thức ông Nguyễn Văn D1, bà Thủy trả tiền Ngân hàng thay cho ông Hồ Văn D2 và bà C1. Các HĐCNQSDĐ trên là hợp pháp và ông Hồ Văn D2 không có nợ bà H số tiền nào, mục đích chuyển nhượng để trả nợ Ngân hàng nên ông Hồ Văn D2 không có tẩu tán tài sản. Do đó, ông Hồ Văn D2 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày:

Ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày về các HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà Nguyễn Thị Kim C1, ông Hồ Văn D2 với ông Kiệt, bà Đ1 đúng như lời trình bày của bà C1.

Trước khi nhận chuyển nhượng, ông K và bà Đ1 có tìm hiểu các phần đất nhận chuyển nhượng của bà C1 và ông Hồ Văn D2 không bị tranh chấp; bà C1 và ông Hồ Văn D2 nợ tiền của bà Đỗ Thị H như thế nào, ông Kiệt, bà Đ1 không biết và không có nghĩa vụ phải biết. Ngoài ra, bà C1 và ông Hồ Văn D2 cho biết chỉ nợ Ngân hàng Liên Việt, không bị ai kiện tại Tòa án. Ông K và bà Đ1 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho bà C1 và ông Hồ Văn D2, HĐCNQSDĐ giữa các bên là tự nguyện, không ai ép buộc, đã được công chứng, chứng thực hợp pháp. Do đó, ông K và bà Đ1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 với ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T trình bày về HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Thủy, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32 đúng như lời trình bày của bà Nguyễn Thị Kim C1.

Ông Nguyễn Văn D1 và bà Thủy đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông Hồ Văn D2, HĐCNQSDĐ giữa các bên là tự nguyện, không ai ép buộc, đã được công chứng, chứng thực hợp pháp. Do đó, ông Nguyễn Văn D1 và bà Thủy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32.

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

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 463, 466, 471, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 147, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị định số 19/2019/NĐ-CP, ngày 19-02-2019 của Chính phủ về Hộ, hộ, biên, phường; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng góp hui và hợp đồng vay tài sản” đối với bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị H số tiền nợ hui 829.800.000 đồng và tiền vay 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 929.800.000 đồng và không yêu cầu tính tiền lãi.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 với ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32.

+ Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị H phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận, bà Đỗ Thị H đã nộp và chi xong số tiền trên.

+ Về án phí: Bà Đỗ Thị H, bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Đỗ Thị H là nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp bà Đỗ Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Kim C1 là bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Thị H4 có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Hồ Văn D2 là bị đơn và ông Võ Thanh K, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng góp hui và hợp đồng vay tài sản” đối với bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Bà H yêu cầu bà C1 và ông Hồ Văn D2 có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền nợ hui 829.800.000 đồng, tiền vay 100.000.000 đồng, tổng cộng là 929.800.000 đồng và không yêu cầu tính tiền lãi. Chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà H là các Giấy tính tiền hui (từ bút lục số 79 đến số 84) và Giấy vay tiền ngày 01-4-2023 (bút lục số 85). Bà C1 thừa nhận có nợ bà H số tiền nợ hui 829.800.000 đồng, tiền vay 100.000.000 đồng, tổng cộng là 929.800.000 đồng và tất cả các chứng cứ bà H cung cấp là chữ viết, chữ ký của bà C1. Nay bà C1 đồng ý trả cho bà H số tiền nợ hui 829.800.000 đồng và tiền vay 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 929.800.000 đồng, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Xét ông Hồ Văn D2 cho rằng, bà Đỗ Thị H có tham gia góp hui với bà C1 và bà C1 có tham gia góp hui với bà H, cũng như bà C1 có vay tiền của bà H như thế nào thì ông Hồ Văn không biết. Mọi chi phí, sinh hoạt trong gia đình là do ông Hồ Văn D2 đi làm kiếm tiền chi trả là không có căn cứ. Bởi lẽ, bà C1 và ông Hồ Văn D2 là vợ, chồng hợp pháp, C1 sống và đăng ký kết hôn năm 2001 như ông Hồ Văn D2 trình bày. Số tiền nợ hui của bà C1 đối với bà H phát sinh trong thời gian dài và trong thời kỳ hôn nhân, mục đích bà C1 làm chủ hui, tham gia góp hui và vay tiền của bà H để có tiền trả tiền lãi cho khoản vay của bà C1 và Hồ Văn D2 đối với bà Phạm Thị Điều (bà C1 và ông Hồ Văn D2 cùng ký nhận nợ bà Điều, số tiền vay 2.300.000.000 đồng). Do đó, căn cứ Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình, buộc ông Hồ Văn D2 cùng với bà C1 có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền nợ hui 829.800.000 đồng và tiền vay 100.000.000 đồng, tổng cộng là 929.800.000 đồng là phù hợp. Ghi nhận, bà H không yêu cầu tính tiền lãi.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà C1 và ông Hồ Văn D2 với ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32 và yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cùng ngày 20-6-2024 như sau:

- Phần đất tranh chấp diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, trị giá 1.052.000.000 đồng; 01 Nhà cấp 4 diện tích 72,36 m², mái tôn không la phong, vách tường không tô trong, tô ngoài, có nhà vệ sinh trong, trị giá 115.106.670 đồng; 01 Nhà tiền chế tổng diện tích 133 m², khung sắt, mái tôn, nền xi măng, trị giá 66.234.000 đồng.

- Phần đất tranh chấp diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, trị giá 1.210.000.000 đồng.

[3.2] Xét về hình thức và nội dung hợp đồng: HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà C1 và ông Hồ Văn D2 với ông K và bà Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32 và HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Thủy, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32, được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực tại UBND xã Tân Hà, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh là đảm bảo hình thức của HĐCNQSDĐ theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và Điều 167 của Luật Đất đai.

[3.3] Bà H yêu cầu hủy các HĐCNQSDĐ trên vì cho rằng, bà C1 và ông Hồ Văn D2 tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án sau này cho bà H là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Tại thời điểm ký các HĐCNQSDĐ trên thì bà C1 và ông Hồ Văn D2 chưa có nghĩa vụ phải thi hành án quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án cho bà H. Các HĐCNQSDĐ trên là có thật, thể hiện bằng việc ông K và bà Đ1 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng bằng hình thức trả tiền Ngân hàng Liên Việt thay cho bà C1 và ông Hồ Văn D2 số tiền 1.496.100.000 đồng, trả tiền mặt cho bà C1 và ông Hồ Văn D2 số tiền 1.003.900.000 đồng; ông Nguyễn Văn D1 và bà T đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng bằng hình thức trả tiền Ngân hàng Liên Việt thay cho bà C1 và ông Hồ Văn D2 số tiền 1.800.000.000 đồng, trả tiền mặt cho bà C1 và ông Hồ Văn D2 số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra, các HĐCNQSDĐ trên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà C1 và ông Hồ Văn D2 với ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32 và yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa bà C1 và ông Hồ Văn D2 với ông K và bà Đ1; hủy HĐCNQSDĐ ngày 11-4-2024 giữa ông Hồ Văn D2 với ông Nguyễn Văn D1 và bà Thủy không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên căn cứ các Điều 157, 165

của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì bà H phải chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận, bà H đã nộp và đã chi xong số tiền trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Bà H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 20.547.000 đồng; bà H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 19.947.000 đồng.

[6.2] Bà C1 và ông Hồ Văn D2 phải chịu 39.894.000 đồng (36.000.000 đồng + 3% X (929.800.000 đồng - 800.000.000 đồng)) án phí dân sự sơ thẩm.

[6.3] Ông Kiệt, bà Đ1, bà Thủy và ông Nguyễn Văn D1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 463, 466, 471, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai; các Điều 147, 157, 165, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị định số 19/2019/NĐ-CP, ngày 19-02-2019 của Chính phủ về Hộ, hội, biểu, phường; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 bà Đỗ Thị H về “Tranh chấp hợp đồng góp hội và hợp đồng vay tài sản” đối với bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn Dũng.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị H số tiền nợ hội 829.800.000 đồng (tám trăm hai mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng) và tiền vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Tổng cộng là 929.800.000 đồng (chín trăm hai mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng). Ghi nhận, bà Đỗ Thị H không yêu cầu tính tiền lãi.

1.2. Kể từ ngày bà Đỗ Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 **chưa thi hành xong số tiền trên thì** bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 **còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.**

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 11-4-2024, số chứng thực: 75, quyền số 01/2024-SCT/HĐ, GD tại Ủy ban Nhân dân xã Tân Hà, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Thanh K và bà Nguyễn Thị Đ1, đối với quyền sử dụng đất diện tích 213,3 m², tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tân Cường, xã Tân Hà, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban Nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 301032, số vào sổ cấp GCN: H01666 cho bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn

D2 đứng tên ngày 11-9-2007, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh Tân C chỉnh lý trang 4 ngày 06-4-2011 và ngày 17-3-2017.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 11-4-2024, số chứng thực: 74, quyền số 01/2024-SCT/HĐ, GD tại Ủy ban Nhân dân xã Tân Hà, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh giữa bên chuyển nhượng là ông Hồ Văn D2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T, đối với quyền sử dụng đất diện tích 548,6 m², tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại ấp Tân C2, xã Tân H2, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BS 686996, số vào sổ cấp GCN: CS 02561 cho ông Hồ Văn D2 đứng tên ngày 01-10-2015, được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh Tân C chỉnh lý trang 4 ngày 05-10-2017 và ngày 25-11-2019.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị H phải chịu 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận, bà Đỗ Thị H đã nộp và đã chi xong số tiền trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Đỗ Thị H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 20.547.000 đồng (hai mươi triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) theo hai biên lai thu số 0006094 và 0006095, cùng ngày 16-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh; bà H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 19.947.000 đồng (mười chín triệu, chín trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

5.2. Bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Hồ Văn D2 phải chịu 39.894.000 đồng (ba mươi chín triệu, tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Ông Võ Thanh K, bà Nguyễn Thị Đ1, ông Nguyễn Văn D1 và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân C;
- Chi cục THADS huyện Tân C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đã ký

Lê Đức Dũng