

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10 - TÂY NINH**

Bản án số: 49/2025/DS-ST

Ngày 28-7-2025

V/v tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất và nhà ở; tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và giải quyết hậu quả của hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Thanh Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Tòng Quân.
- Ông Nguyễn Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Thảo Vy là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Nhiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 28 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 572/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng thuê nhà; giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1975; nơi cư trú: Số A, đường T, khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai).
(vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; nơi cư trú: ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố N, phường N, tỉnh Tây Ninh) là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (văn bản ủy quyền ngày 04/11/2024) (có mặt)

- Bị đơn:

1. Bà Đinh Thị Minh H1, sinh năm 1953; (vắng mặt)
2. Ông Huỳnh Công T, sinh năm 1954; (có mặt)

Cùng nơi cư trú: Số B đường Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đinh Thị Minh H1: Ông Huỳnh Công T, sinh năm 1954; nơi cư trú: Số B đường Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. (văn bản ủy quyền ngày 31/3/2025) (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Quảng Thị T1, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ E, ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). (vắng mặt)
2. Anh Huỳnh Hoàng V, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số B đường Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh). (vắng mặt)
3. Chị Lê Thị Mai H2, sinh năm 1985; nơi thường trú: Số B đường H, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); nơi ở hiện nay: Số B đường Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh). (có mặt)
4. Văn phòng C; trụ sở: Số A, đường H, khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Gia T2 - Trưởng văn phòng. (vắng mặt)

5. Văn phòng C; trụ sở: Số D, đường P, khu phố C, phường L, thị xã H, Tây Ninh (nay là phường L, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang S - Trưởng văn phòng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/5/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Lê Thị Kiều D trình bày:

Ngày 21/5/2024, ông H có nhận chuyển nhượng của ông T bà Hoàng phần đất diện tích 117m² thửa số 422, tờ bản đồ số 05 (thửa đất mới số 661, tờ bản đồ mới số 17) tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt “giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là GCNQSDĐ) số Y280097, vào sổ cấp giấy số: 00718QSDĐ/3808/TT-ĐC do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 09/10/2003) với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là HĐCNQSDĐ) tại Văn phòng C (sau đây viết tắt “Văn phòng công chứng” là VPCC) Nguyễn Gia T2, ông H đã giao đủ số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng cho ông T bà H1. Sau đó, do GCNQSDĐ này là giấy cũ nên hai bên thống nhất hủy hợp đồng và làm lại GCNQSDĐ mới.

Ngày 29/6/2024, tại VPCC N, ông T bà H1 với ông H ký hủy bỏ HĐCNQSDĐ ký ngày 21/5/2024; đồng thời, hai bên lập HĐCNQSDĐ mới. Nội dung: ông H nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Công T bà Đinh Thị Minh H1 phần đất diện tích 117m², thửa số 661, tờ bản đồ 17 tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh với giá 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng, ông H đã giao thêm 200.000.000 đồng cho ông T bà H1 và có lập biên bản giao nhận tiền tổng cộng là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng. Ngày 10/9/2024, ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” là GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVD).

Ông T bà H1 xin thuê lại nhà đất này của ông H nên ngày 29/6/2024, ông H và ông T bà H1 ký hợp đồng thuê nhà đất với giá 10.000.000 (mười triệu) đồng, thời hạn thuê 06 tháng, từ ngày 29/6/2024 đến ngày 29/12/2024. Từ khi thuê nhà đến nay, ông T bà H1 không trả tiền thuê cho ông H, ông H đã nhiều lần yêu cầu ông T bà H1 trả nhà đất cho ông H nhưng ông T bà H1 không thực hiện. Do đó, ông T bà H1 đã vi phạm thỏa thuận theo Điều 4 của hợp đồng. Vì vậy, ông H có làm đơn gửi Ban Q yêu cầu giải quyết. Ngày 04/10/2024, Ban Q đã tiến hành hòa giải, ông T bà H1 không đồng ý giao nhà đất cho ông H nhưng

giữa ông H với ông T đã thỏa thuận với nhau có nội dung “thống nhất yêu cầu trong vòng 01 tháng nếu có số tiền 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng thì bên A (ông H) sẽ cho chuộc lại đất (vào ngày 12/10/2024 phải thỏa thuận thương lượng trả tiền lại còn không thì bên A (ông H) lấy lại nhà, khóa cửa không cho ở nữa)”.

Tuy nhiên, ông T bà H1 không thực hiện đúng cam kết nên ngày 24/10/2024, ông H chuyển nhượng cho bà Quảng Thị T1 phần đất tranh chấp với giá 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng được công chứng tại VPCC L. Sau đó, ngày 29/10/2024, bà T1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ.

Vì vậy, ông H yêu cầu:

1. Huỷ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ngày 29/6/2024 giữa ông H và ông T, bà H1.

2. Buộc ông T, bà H1 giao trả cho ông H phần đất diện tích 117m², thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17 và căn nhà cấp 3 (01 lầu) trên đất tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T vì HĐCNQSDĐ ngày 29/6/2024 là có thật, ông T bà H1 đã nhận tiền và thuê lại quyền sử dụng đất, không có việc ông H cho ông T bà H1 vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Trong trường hợp, HĐCNQSDĐ bị tuyên vô hiệu theo quy định pháp luật thì ông H yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể: theo đúng thỏa thuận giữa ông H với ông T tại biên bản hòa giải của Ban Q, yêu cầu ông T bà H1 trả cho ông H số tiền 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 12/10/2024 cho đến khi Tòa án xét xử xong vụ án.

Ông H thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá, không yêu cầu định giá lại tài sản.

Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 25/11/2024, đơn khởi kiện phản tố bổ sung ngày 20/4/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Huỳnh Công T là bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đinh Thị Minh H1 trình bày:

Ông và bà H1 là vợ chồng. Anh Huỳnh Hoàng V là con ruột của vợ chồng ông, chị Lê Thị Mai H2 là con dâu của ông.

Ông và bà H1 có vay số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng của ông Nguyễn Kế Tây S1, thế chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 120m² thửa số 661, tờ bản đồ 17 và căn nhà cấp 3 (01 lầu) trên đất tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh bằng hình thức làm HĐCNQSDĐ cho ông S1 ngày 17/05/2024 tại VPCC Nguyễn Gia T2. Sau đó, vợ chồng ông có nhu cầu vay vốn một số tiền để canh tác vườn cây ăn trái và trả tiền vay cho ông S1 nên được anh Lê Duy Đ môi giới vay tiền của ông H. Ông H đồng ý cho vợ chồng ông vay số tiền là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng để vợ chồng ông trả số tiền vay 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng cho ông S1.

Ngày 21/5/2024, ông H, vợ chồng ông và ông S1 đến VPCC Nguyễn Gia T2 để ký hợp đồng hủy HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông và ông S1 ngày 17/05/2024. Và đồng thời, vợ chồng ông và ông H ký HĐCNQSDĐ phân đất tranh chấp nhằm để ông H cho vợ chồng ông vay số tiền là 1.500.000.000 đồng. Đi cùng vợ chồng ông có chị Nguyễn Thị Hồng N.

Khi làm giấy biên nhận tiền thì ông H chuyển khoản 1.200.000.000 đồng cho ông S1, còn lại 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, ông H giữ lại số tiền 122.000.000 đồng, bao gồm tiền môi giới cho anh Đ (4% trên số tiền 1.500.000.000 đồng) là 60.000.000 đồng, tiền công chứng 2.000.000 đồng, tiền lãi cho vay tháng đầu tiên (4%/1.500.000.000 đồng) là 60.000.000 đồng. Còn lại 178.000.000 đồng, chị N nhận tiền mặt thay cho vợ chồng ông.

Trước đó vào ngày 06/5/2024, vợ chồng ông có thuê anh Đ đi trích đo địa chính quyền sử dụng đất của vợ chồng ông, số tiền thuê là 10.000.000 (mười triệu) đồng. Ngày 15/6/2024 vợ chồng ông có làm ủy quyền và giấy cam kết thuê anh Đ đi đổi GCNQSDĐ cho vợ chồng ông (từ sổ đỏ sang sổ hồng), số tiền thuê là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

Do vợ chồng ông có nhu cầu vay thêm số tiền 200.000.000 đồng, ngày 29/06/2024, vợ chồng ông và ông H đến VPCC Nguyễn Gia T2 để ký hủy HĐCNQSDĐ ngày 21/05/2024, đồng thời, vợ chồng ông và ông H tiếp tục ký HĐCNQSDĐ ngày 29/06/2024 để ông H cho vợ chồng ông vay số tiền 1.700.000.000 đồng. Cùng ngày, vợ chồng ông và ông H ký hợp đồng hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ký ngày 29/6/2024 giữa bên cho thuê là ông H và bên thuê là ông T bà H1 (sau đây viết tắt “hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ký ngày 29/6/2024 giữa bên cho thuê là ông H và bên

thuê là ông T bà H1” là hợp đồng thuê ngày 29/6/2024), số tiền thuê nhà không có ghi trong hợp đồng.

Khi làm giấy biên nhận tiền, ông H giữ lại số tiền 80.000.000 đồng trong số tiền 200.000.000 đồng vay thêm, bao gồm: 15.000.000 đồng ông H ứng trước cho anh Đ ngày 15/6/2024 để đi đổi GCNQSDĐ mới, tiền lãi cho vay tháng đầu tiên (3%/1.700.000.000 đồng) là 51.000.000 đồng (tính cho tháng 07/2024), tiền lãi phát sinh trong thời gian 14 ngày (từ 15/06/2024 đến 29/06/2024) là 10.000.000 đồng, tiền công chứng 2.000.000 đồng, chi phí ông H đi rút hồ sơ chiếc xe SH ở Bình Phước vợ ông H đã bán cho vợ chồng ông vào ngày 29/06/2024 số tiền 2.000.000 đồng. Còn lại 120.000.000 đồng, ông H chuyển khoản cho Lê Thị Mai H2.

Ngày 29/7/2024, ông H nhắn tin cho ông và chị H2 buộc ông phải trả lãi 51.000.000 đồng cho tháng 8/2024, ông đã đóng tiền lãi cho ông H theo phương thức chuyển khoản số tiền 10.000.000 đồng vào ngày 06/8/2024. Ông hẹn với ông H rằng ông sẽ tiếp tục đóng trả lãi 41.000.000 đồng cho tháng 08/2024, ông H có gửi tin nhắn cho H2, số tài khoản của ông H, ghi số tiền 41.000.000 đồng, đòi tiền lãi tháng 08/2024.

Ngày 28/8/2024, ông H và anh Đ đến nhà ông kêu thu tiền lãi tháng 8/2024 số tiền còn lại là 41.000.000 đồng và thu 51.000.000 đồng tiền lãi vào đầu tháng cho tháng 9/2024 tổng cộng là 92.000.000 đồng, ông và gia đình xin đóng lãi vào cuối tháng. Ông H không đồng ý. Ông H buộc ông phải làm giấy hẹn trả lại tiền gốc cho vay là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu đồng) và tiền lãi trong vòng một tháng. Do khó khăn nên vợ chồng ông không trả tiền cho ông H.

Ngày 04/10/2024, ông H kiện vợ chồng ông, được hòa giải cơ sở tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 24/10/2024, ông H ký HĐCNQSDĐ cho bà Quảng Thị T1. Ngày 29/10/2024, bà T1 được cấp GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ.

Tài sản nhà đất đang tranh chấp vợ chồng ông đã cho Huỳnh Hoàng V và Lê Thị Mai H2 quản lý và sử dụng tài sản từ năm 2016 đến nay.

Do HĐCNQSDĐ và hợp đồng thuê nhà ký ngày 29/6/2024 giữa vợ chồng ông và ông H đều giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản giữa vợ chồng ông và ông H, số tiền vay 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng. Vì vậy, ông có yêu cầu phản tố như sau:

1. Yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông và ông H ngày 29/6/2024 tại VPCC Nguyễn Gia T2.

2. Yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 29/6/2024 giữa vợ chồng ông và ông H.

3. Yêu cầu hủy HĐCNQSDĐ giữa ông H và bà T1 ngày 24/10/2024 tại VPCC Lê Quang S.

4. Trường hợp HĐCNQSDĐ giữa vợ chồng ông và ông H ngày 29/6/2024 bị tuyên vô hiệu, vợ chồng ông chỉ đồng ý trả số tiền vay 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng cho ông H, đồng ý trả tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định của pháp luật, khấu trừ số tiền lãi đã đóng là 131.000.000 (một trăm ba mươi một triệu) đồng.

Ông và bà H1 thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá, không yêu cầu định giá lại tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quảng Thị T1 trình bày:

Ngày 24/10/2024, bà và ông H có làm HĐCNQSDĐ đối với thửa đất tranh chấp theo GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ số DP 523738, số vào sổ cấp GCN: CN16110 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp ngày 10/9/2024 cho ông H. Giá chuyển nhượng trên hợp đồng 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, giá thực tế chuyển nhượng là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. Do nhà ở không thể hiện trên GCNQSDĐ nên khi làm hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có thể hiện nhà; nhưng thực tế bà và ông H thỏa thuận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại VPCC L. Trước đó, có đặt cọc trước 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, đến ngày công chứng bà trả số tiền còn lại là 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng. Trước khi đặt cọc, chuyển nhượng, bà có được ông H mở cửa nhà cho xem nhà, bà thấy nhà đẹp nên mới ký hợp đồng. Bà không biết việc ông H cho thuê nhà. Hai bên hẹn ngày 15/11/2024 ông H sẽ giao nhà và đất cho bà nhưng đến ngày hẹn không giao được, bà mới biết nhà đất đó cho thuê. Ông H hẹn lại 01 tháng sau giao nhà nhưng vẫn không giao nhà được cho bà. Bà đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ số DQ 581905, số vào sổ cấp GCN: CN16327, cấp ngày 29/10/2024.

Bà không có yêu cầu gì trong vụ án, không có yêu cầu giải quyết hậu quả nếu hợp đồng giữa bà và ông H bị tuyên bố vô hiệu. Nếu ông H không giao nhà được cho bà, bà sẽ yêu cầu giải quyết tranh chấp giữa bà và ông H trong một vụ án khác. HĐCNQSDĐ ký ngày 24/10/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông H và bên nhận chuyển nhượng là bà đã có hiệu lực pháp luật, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên đề nghị Tòa án tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông H có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Mai H2 trình bày:

Chị và anh Huỳnh Hoàng V là vợ chồng; ông T bà H1 là cha mẹ chồng của chị. Vợ chồng chị sống tại phần đất tranh chấp là từ năm 2016 đến nay, căn nhà do vợ chồng chị xây, còn phần đất là của ông T bà H1 cho nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất.

Vợ chồng chị cần vốn làm ăn nên ông T bà H1 lấy GCNQSDĐ thế chấp để vay tiền dưới hình thức ký HĐCNQSDĐ. Đầu tiên là vay của ông S1 số tiền 800.000.000 đồng, ông T bà H1 và ông S1 ký HĐCNQSDĐ. Sau đó, có người môi giới giới thiệu vay tiếp ông H, và lấy tiền vay từ ông H để trả cho ông S1. Đầu tiên, ông T bà H1 và ông H làm HĐCNQSDĐ, số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, ông H chuyển cho ông S1 1.200.000.000 đồng (bao gồm tiền gốc và lãi), còn lại 300.000.000 đồng, ông H tính trả tiền lãi của số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng (lãi suất 4%/năm) là 60.000.000 đồng, phí dịch vụ môi giới là 60.000.000 đồng, phí công chứng 2.000.000 (hai triệu) đồng, còn lại 178.000.000 (một trăm bảy mươi tám triệu) đồng ông H đưa tiền mặt cho chị N đem về. Chị có lời khai của người làm chứng chị N.

Sau đó, do chị cần tiền thêm nên ông T bà H1 và ông H hủy bỏ HĐCNQSDĐ trước, lập HĐCNQSDĐ mới, số tiền vay là 1.700.000.000 đồng, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng, ông H tính trả tiền lãi của số tiền 1.700.000.000 đồng (lãi suất 3%/năm) là 51.000.000 đồng, phí chuyển nhượng từ sổ đỏ sang sổ hồng là 15.000.000 đồng, tiền lãi trong thời gian chờ ra sổ hồng là 10.000.000 đồng, phí công chứng 2.000.000 đồng, phí lấy hồ sơ xe của ông H 2.000.000 đồng, tổng cộng 80.000.000 đồng, thực nhận là ông H chuyển khoản vào tài khoản của chị A 5700205508240 số tiền 120.000.000 đồng.

HĐCNQSDĐ giữa ông T bà H1 và ông H ngày 29/6/2024; hợp đồng thuê nhà ngày 29/6/2024 giữa ông T bà H1 và ông H đều giả tạo nhằm che giấu hợp

đồng vay tài sản giữa ông H và ông T bà H1, số tiền vay 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng.

Chị thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án, kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá, không yêu cầu định giá lại tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Hoàng V trình bày:

Anh đồng ý theo ý kiến và quyết định của chị Lê Thị Mai H2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VPCC Nguyễn Gia T2 - ông Nguyễn Gia T2 trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3891 quyền 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/06/2024 giữa bên chuyển nhượng ông T bà H1 và bên nhận chuyển nhượng ông H là đúng theo quy trình, thủ tục công chứng, đúng pháp luật. Các bên giao kết và ký tên trước mặt công chứng viên. VPCC Nguyễn Gia T2 không có ý kiến thêm về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan VPCC Lê Quang S - ông Lê Quang S trình bày:

Ngày 24/10/2024, VPCC Lê Quang S có công chứng HĐCNQSDĐ giữa ông H và bà T1 đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo số công chứng 11162, quyền số 23-TP C-SCC/HĐGD. Việc công chứng thực hiện đúng theo quy trình, thủ tục thủ tục công chứng, đúng quy định pháp luật. Trong vụ việc tranh chấp giữa ông H và ông T bà H1, VPCC đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật và không có ý kiến gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, tuyên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ngày 29/6/2024 giữa ông H với ông T và bà H1 vô hiệu.

+ Không chấp nhận yêu cầu của ông H yêu cầu ông T, bà H1 giao trả phần đất diện tích 117 m², thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17 và căn nhà cấp 3 (01 lầu) trên đất tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/06/2024 giữa ông T và bà H1 với ông H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2024 giữa ông H với bà T1 đối với phần đất diện tích 117 m² thuộc thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17 và căn nhà cấp 3 (01 lầu) trên đất tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Ông T và bà H1 có nghĩa vụ trả lại 1.700.000.000 đồng tiền vay cho ông H và lãi suất theo quy định, có xem xét khấu trừ tiền lãi đã nhận. Bà T1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét giải quyết.

+ Về án phí, chi phí tố tụng khác: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: ông S, ông T2 là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; anh V, bà T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở, đòi quyền sử dụng đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và nhà ở. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh, tỉnh Tây

Ninh) có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn: Căn cứ HĐCNQSDĐ ngày 29/6/2024 giữa ông T bà H1 và ông H, HĐCNQSDĐ ngày 24/10/2024 giữa ông H và bà T1, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ngày 29/6/2024 giữa ông H và ông T bà H1, lời khai của các đương sự, lời khai của chị Nguyễn Thị Hồng N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về hình thức của HĐCNQSDĐ, hợp đồng thuê ngày 29/6/2024:

[3.1.1] HĐCNQSDĐ giữa ông T bà H1 và ông H được lập thành văn bản vào ngày 29/6/2024, được bên chuyển nhượng là ông T bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông H ký tên vào hợp đồng, hợp đồng đã được VPCC Nguyễn Gia T2 công chứng ngày 29/6/2024. Như vậy, về hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[3.1.2] HĐCNQSDĐ giữa ông H và bà T1 được lập thành văn bản vào ngày 24/10/2024, được bên chuyển nhượng là ông H và bên nhận chuyển nhượng là bà T1 ký tên vào hợp đồng, hợp đồng đã được VPCC Lê Quang S công chứng ngày 24/10/2024. Như vậy, về hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024.

[3.1.3] Về hình thức của hợp đồng thuê ngày 29/6/2024: hợp đồng này được lập thành văn bản vào ngày 29/6/2024, được bên cho thuê là ông H và bên thuê là ông T bà H1 ký tên vào hợp đồng. Như vậy, về hình thức hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 163, Điều 164 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[3.2] Về nội dung của HĐCNQSDĐ, hợp đồng thuê ngày 29/6/2024:

[3.2.1] Các đương sự đã thực hiện nhiều hợp đồng, cụ thể:

[3.2.1.1] Ngày 17/5/2024, ông T bà H1 và ông S1 ký HĐCNQSDĐ phần đất diện tích 120m², thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5 (thửa mới 661, tờ bản đồ mới 17) tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông T bà H1 đứng tên GCNQSDĐ cấp ngày 09/10/2003, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.200.000.000 đồng.

[3.2.1.2] Ngày 21/5/2024, ông T bà H1 và ông S1 ký hủy bỏ HĐCNQSDĐ ngày 17/5/2024.

[3.2.1.3] Ngày 21/5/2024, ông T bà H1 và ông H ký HĐCNQSDĐ diện tích 117 m², thửa đất số 422, tờ bản đồ số 5 (thửa mới 661, tờ bản đồ mới 17) tọa

lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông T bà H1 đứng tên GCNQSDĐ cấp ngày 09/10/2003, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.500.000.000 đồng.

[3.2.1.4] Ngày 29/6/2024, ông T bà H1 và ông H ký hủy bỏ HĐCNQSDĐ ngày 21/5/2024.

[3.2.1.5] Ngày 29/6/2024, ông T bà H1 và ông H ký HĐCNQSDĐ diện tích 117 m², thửa đất 661, tờ bản đồ 17 tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông T bà H1 đứng tên GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ cấp ngày 26/6/2024, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.700.000.000 đồng, hai bên có làm giấy giao nhận tiền. Cùng ngày 29/6/2024, ông T bà H1 và ông H ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu, thời hạn thuê 06 tháng, từ ngày 29/6/2024 đến ngày 29/12/2024, giá thuê không có thể hiện. Ngày 10/9/2024, ông H được cấp GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ đối với phần đất này.

[3.2.1.6] Ngày 24/10/2024, ông H và bà T1 ký HĐCNQSDĐ diện tích 117 m² thửa đất 661, tờ bản đồ 17 tọa lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh do ông H đứng tên GCNQSDĐ cấp ngày 10/9/2024, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng. Ngày 29/10/2024, bà T1 được cấp GCNQSDĐ, QSHNO&TSKGLVĐ đối với phần đất này.

[3.2.2] Giá chuyển nhượng của HĐCNQSDĐ ngày 21/5/2024 giữa ông T bà H1 và ông H là 1.500.000.000 đồng, HĐCNQSDĐ ngày 29/6/2024 giữa ông T bà H1 và ông H là 1.700.000.000 đồng; phương thức thanh toán: tiền mặt, một lần; việc thanh toán do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm. Các bên đều thống nhất cho rằng đã giao đủ số tiền 1.700.000.000 đồng, có giấy giao nhận tiền, ông T bà H1 không thừa nhận số tiền 1.700.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng mà là số tiền vay. Xét thấy, có chứng cứ giao nhận số tiền 1.700.000.000 đồng, các bên thừa nhận có giao nhận số tiền này nhưng chưa thống nhất giao bằng hình thức gì. Các bên thống nhất là ông T bà H1 chưa giao phần đất tranh chấp cho ông H, phần đất tranh chấp này vẫn do chị H2 anh V quản lý, sử dụng từ năm 2016. Hợp đồng thuê được ký ngày 29/6/2024 khi ông H chưa được cấp GCNQSDĐ, cũng chưa được nhận tài sản chuyển nhượng, trong hợp đồng không thỏa thuận giá thuê. Biên bản định giá tài sản ngày 08/4/2025 thể hiện: giá trị thực tế thửa đất tranh chấp là 2.480.000.000 đồng, giá nhà cấp 3 cùng vật và kiến trúc trên đất có giá là 564.041.080 đồng, tổng cộng là 3.044.041.000 đồng, lớn hơn nhiều so với giá chuyển nhượng ghi trong hợp

đồng giữa ông H và bà T1, ông H và ông T bà H1, ông H và ông S1 nên giá chuyển nhượng ghi trong các hợp đồng là không phù hợp. Mặt khác, tại các HĐCNQSDĐ đã ký giữa các bên, nội dung trong hợp đồng chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất, không thể hiện việc chuyển nhượng các tài sản gắn liền trên thửa đất.

[3.2.3] Các chứng cứ mà ông T cung cấp là tin nhắn ông H gửi cho chị H2 và ông T (bút lục 60 đến 72), bản ghi âm, giải trình ghi âm giữa các bên có ông T, ông H (bút lục 73 đến 81), chị D không có ý kiến; chị D cho rằng ông H không có cho ông T bà H1 vay tiền nhưng các chứng cứ mà ông T cung cấp thể hiện ông H cho ông T vay tiền, ông H đòi ông T trả tiền lãi.

[3.3] Vì vậy, có căn cứ xác định HĐCNQSDĐ ký ngày 29/6/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông T bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông H, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ngày 29/6/2024 giữa ông H và ông T bà H1 là giả tạo, che giấu hợp đồng vay tài sản giữa ông H với ông T bà H1 với số tiền vay là 1.700.000.000 đồng nên hai hợp đồng giả tạo này vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản giữa ông H với ông T bà H1 có hiệu lực.

[3.4] Đối với hợp đồng vay tài sản giữa ông H với ông T bà H1 với số tiền vay 1.700.000.000 đồng, ông H yêu cầu trả lại số tiền số tiền 1.900.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 12/10/2024 cho đến khi Tòa án xét xử xong vụ án, xét thấy chỉ có việc vay tài sản số tiền 1.700.000.000 đồng nên chỉ buộc ông T bà H1 trả lại số tiền vay gốc 1.700.000.000 đồng. Đối với lời khai của chị N cho rằng ông H chuyển cho ông S1 1.200.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng, ông H tính trả tiền lãi của số tiền 1.500.000.000 đồng (lãi suất 4%/năm) là 60.000.000 đồng, phí dịch vụ môi giới là 60.000.000 đồng, phí công chứng 2.000.000 (hai triệu) đồng, còn lại 178.000.000 đồng ông H đưa tiền mặt cho chị N đem về chị H2, ngoài lời khai này không có chứng cứ nào khác chứng minh nên không chấp nhận lời khai của chị N. Đối với lời khai của ông T, chị H2 cho rằng đã trả tiền lãi cho ông H số tiền 131.000.000 đồng nhưng chỉ có chứng cứ chuyển khoản số tiền 10.000.000 đồng ngày 06/8/2024 từ ông T cho ông H (bút lục 59) thì ông T không đưa ra được chứng cứ đã trả lãi nào khác nên chỉ có căn cứ để khấu trừ số tiền lãi mà ông T đã đóng là 10.000.000 đồng; không chấp nhận khấu trừ số tiền lãi 121.000.000 đồng. Các bên không thống nhất lãi suất cho vay, vì vậy, lãi suất được tính là 0,83%/tháng từ khi vay (29/6/2024) đến khi xét xử là phù hợp khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[3.5] Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T1 không biết người đang sử dụng đất là chị H2 anh V, ông H chưa được ông T bà H1 giao đất, bà T1 chưa được ông H giao đất, có căn cứ xác định HĐCNQSDĐ ký ngày 29/6/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông T bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông H; hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ngày 29/6/2024 giữa ông H và ông T bà H1 là vô hiệu do giả tạo. Vì vậy, HĐCNQSDĐ ký ngày 24/10/2024 giữa ông H và bà T1 vô hiệu. Bà T1 không có yêu cầu giải quyết hậu quả HĐCNQSDĐ vô hiệu nên không xem xét giải quyết. Nếu các bên có yêu cầu giải quyết sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[3.6] Vì vậy, căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 166, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 472, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự, Điều 27 và Điều 45 Luật đất đai năm 2024:

[3.6.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ký ngày 29/6/2024 giữa bên cho thuê là ông H và bên thuê là ông T, bà H1 đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà lầu 1 tầng là vô hiệu.

[3.6.2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc buộc ông T, bà H1 giao trả cho ông H phần đất diện tích 117m², thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17 và căn nhà cấp 3 (01 lầu) trên đất toạ lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh).

[3.6.3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T đối với ông H.

[3.6.3.1] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/6/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông H tại VPCC Nguyễn Gia T2, số công chứng 3891, quyền số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu. Căn cứ các Điều 463, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự, buộc ông T bà H1 có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền vay gốc là 1.700.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền vay gốc 1.700.000.000 đồng tính từ ngày 29/6/2024 đến ngày 28/7/2025 (là 12 tháng 29 ngày) theo mức lãi suất 0,83%/tháng, cụ thể là: số tiền nợ gốc 1.700.000.000 đồng x 12 tháng 29 ngày x 0,83%/tháng = 182.959.667 đồng, khấu trừ số tiền lãi mà ông T đã đóng là 10.000.000 đồng. Vì vậy, ông T bà H1 có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền là 1.872.959.667 (một tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu chín trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi bảy)

đồng, trong đó: số tiền nợ gốc là 1.700.000.000 đồng, tiền lãi là 172.959.667 đồng.

[3.6.3.2] Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ký ngày 29/6/2024 giữa bên cho thuê là ông H và bên thuê là ông T, bà H1 đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà lầu 1 tầng là vô hiệu.

[3.6.3.3] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/10/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông H và bên nhận chuyển nhượng là bà T1 tại Văn phòng C, số công chứng 11162, quyển số 23/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Tây Ninh là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 4, khoản 5 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; do toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông T được chấp nhận, bị đơn có nghĩa vụ về tài sản số tiền 1.872.959.667 (một tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu chín trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự: Ông H phải chịu 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (ghi nhận ông H đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 166, Điều 407, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 472, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 27 và Điều 45 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 4, khoản 5 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ký ngày 29/6/2024 giữa bên cho thuê là ông Trần Văn H và bên thuê là ông Huỳnh Công T, bà Đinh Thị Minh H1 đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà lầu 1 tầng là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc buộc ông Huỳnh Công T, bà Đinh Thị Minh H1 giao trả cho ông Trần Văn H phần đất diện tích 117 m², thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17 và căn nhà cấp 3 (01 lầu) trên đất toạ lạc tại khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Công T đối với ông Trần Văn H.

3.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/6/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Công T, bà Đinh Thị Minh H1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn H tại Văn phòng C, số công chứng 3891, quyền số 07/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Công T, bà Đinh Thị Minh H1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn H số tiền là 1.872.959.667 (một tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu chín trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng, trong đó: số tiền nợ gốc là 1.700.000.000 đồng, tiền lãi là 172.959.667 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3.2 Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và căn nhà lầu ký ngày 29/6/2024 giữa bên cho thuê là ông Trần Văn H và bên thuê là ông Huỳnh Công T, bà Đinh Thị Minh H1 đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà lầu 1 tầng là vô hiệu.

3.3 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/10/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn H và bên nhận chuyển nhượng là bà Quảng Thị T1 tại Văn phòng C, số công chứng 11162, quyển số 23/2024 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh) là vô hiệu.

Ông Huỳnh Công T, bà Đinh Thị Minh H1 được quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 117 m², thuộc thửa đất số 661, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường N, tỉnh Tây Ninh).

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về án phí:

Ông Trần Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.100.000 (ba mươi lăm triệu một trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0003628 ngày 08/11/2024 và biên lai thu số 0000082 ngày 19/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố, tỉnh Tây Ninh. Ông Trần Văn H được hoàn lại số tiền chênh lệch là 34.500.000 (ba mươi bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

Ông Huỳnh Công T, bà Đinh Thị Minh H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Trần Văn H phải chịu 2.100.000 (hai triệu một trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (ghi nhận ông H đã nộp xong).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 10 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Đường sự;
- Lưu.

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

Lâm Thị Thanh Hằng