TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN,
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 243/2024/DS-ST
Ngày 24 – 9 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Lâm Hoài Ân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Minh Út

2. Ông Trần Văn Giang

- Thư ký phiên toà: Ông Lữ Tấn Thiên – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Võ Việt Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 265/2024/TLST-DS, ngày 13 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 271/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trương Minh U, sinh năm 1984; Địa chỉ: ấp T, xã Nguyễn Việt K, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Bị đơn: Chị Phan Thị Mỹ E, sinh năm 1985; Địa chỉ: ấp T, xã Tân H, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, anh Trương Minh U (nguyên đơn) trình bày:

Ngày 07/4/2021 dương lịch (viết tắt dl), anh có thế chấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 651059, BL 651060 đứng tên anh do Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau cấp cùng ngày 06/9/2012 (gọi tắt là giấy chứng nhận) để vay của chị Phan Thị Mỹ E số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 20%/năm với số tiền lãi phải trả là 200.000.000 đồng/năm và các bên thỏa thuận thời hạn trả lãi vào ngày cuối năm kể từ ngày vay nhưng không thỏa thuận thời hạn trả vốn, anh đã nhận đủ số tiền vay và đã giao hai giấy chứng nhận cho chị Mỹ E giữ. Việc thế chấp có viết giấy tay ghi "Biên

bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất", được hai bên ký tên nhưng không được công chứng chứng thực nên hai bên cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã Nguyễn Việt K, huyện Phú Tân đã được cấp hai giấy chứng nhận như nêu trên, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 02/7/2021 nhưng thực tế, anh không giao hai thửa đất trên cho chị Mỹ E quản lý, sử dụng mà do anh trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Quá trình vay, anh đã trả trước cho chị Mỹ E 06 tháng tiền lãi (tính từ ngày 07/4/2021 đến ngày 07/10/2021) với số tiền 100.000.000 đồng thì ngưng không trả lãi và vốn cho đến nay. Sau đó, anh khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/4/2021 giữa anh với chị Mỹ E nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, anh thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 02/7/2021 giữa anh với chị Mỹ E, buộc chị Mỹ E trả lại hai giấy chứng nhận nêu trên và đồng ý trả lại số tiền vay cùng lãi suất theo thỏa thuận là 200.000.000 đồng/năm tính từ ngày 07/10/2021 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố của chị Mỹ E, anh thừa nhận có vay của chị Mỹ E 03 lần và mỗi lần vay đều có viết biên nhận, cụ thể: Ngày 16/01/2016 (dl) nhằm ngày 07/12/2015 (âm lịch viết tắt al), anh có vay số tiền 200.000.000 đồng, việc vay có làm biên nhận nhưng khoản vay này, anh đã trả xong vốn cùng lãi cho chị Mỹ E, được chị Mỹ E viết giấy xóa nợ; Ngày 23/5/2021 (dl), anh tiếp tục vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 9.000.000 đồng/tháng và ngày 22/7/2021 (dl), anh vay số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 28.000.000 đồng/tháng. Cả hai khoản vay này, anh còn nợ chị Mỹ E số tiền vốn là 500.000.000 đồng nhưng anh đã trả được 09 lần tiền lãi bằng chuyển khoản cho chị Mỹ E với số tiền 239.000.000 đồng. Ngoài ra, anh còn trả lãi hai khoản vay này bằng tiền mặt trực tiếp cho chị Mỹ E và đến Ngân hàng chuyển vào tài khoản của chị Mỹ E nhưng anh không nhớ số tiền bao nhiêu. Nay anh đồng ý trả số tiền vốn trên cho chị Mỹ E nhưng anh yêu cầu điều chỉnh lại lãi suất theo quy định của pháp luật và số tiền lãi đã trả vượt quá quy định thì trừ vào nợ gốc, nếu còn thừa anh yêu cầu được nhận lại.

Tại đơn phản tố và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, chị Phan Thị Mỹ E (bị đơn) trình bày:

Chị thừa nhận lời trình bày của anh Trương Minh U về việc vay số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 07/4/2021 (dl), lãi suất thỏa thuận khi vay, việc thế chấp hai giấy chứng nhận nêu trên và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực ngày 02/7/2021 là đúng. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị không quản lý, sử dụng hai thửa đất nhận chuyển nhượng mà do anh Út trực tiếp quản lý, canh tác. Trong quá trình vay, tính từ khi vay đến ngày 07/10/2021 (dl), anh U trả được 06 tháng tiền lãi với số tiền là 100.000.000 đồng thì ngưng cho đến nay không trả vốn và lãi cho chị. Nay anh U khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại số tiền vốn vay 1.000.000.000 đồng cùng lãi suất theo thỏa thuận là 20%/năm tính từ ngày 07/10/2021 đến ngày xét

xử sơ thẩm, chị đồng ý và đồng ý trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đang giữ khi anh U trả xong nợ.

Ngoài ra, chị còn cho anh U vay 03 lần, cụ thể: Ngày 16/01/2016 (dl) nhằm ngày 07/12/2015 (al), anh U vay số tiền 200.000.000 đồng; Ngày 23/5/2021 (dl), anh U tiếp tục vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 9.000.000 đồng/tháng và ngày 22/7/2021 (dl), anh U vay số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 28.000.000 đồng/tháng. Cả 03 lần vay trên, anh U đều viết giấy xác nhận nợ nhưng do bức xúc việc anh U thiếu nợ không trả lại khởi kiện chị nên chị mới khởi kiện yêu cầu anh U trả nợ vay nhiều hơn trong giấy xác nhận nợ còn việc sửa ngày và số tiền vay ghi trong giấy xác nhận nợ, do lâu quá chị không nhớ ai sửa nhưng tại tòa, chị xác định số nợ thực tế và thời gian vay anh U trình bày là đúng, hiện anh U nợ chị số tiền vốn vay là 500.000.000 đồng nên tại phiên tòa, chị thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu anh U trả một lần hết số tiền vốn vay là 500.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật tính từ khi vay đến ngày xét xử sơ thẩm. Đối với khoản lãi anh U đã trã, chị không xác định được 09 lần trả lãi theo chứng từ giao dịch mà anh U gửi cho Tòa được trả cho khoản vay nào nhưng anh U cho rằng trả cho hai khoản vay trên, chị cũng chấp nhận còn việc anh U cho rằng đã trả lãi cho hai khoản vay bằng tiền mặt, chuyển trực tiếp vào tài khoản của chị là không có, chị không có nhận khoản tiền lãi này.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm gì. Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 02/7/2021 giữa nguyên và bị đơn, bị đơn có trách nhiệm trả lại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sau khi nguyên đơn trả xong nợ. Đồng thời, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn trả tiền vốn cùng lãi cho nguyên đơn và đối trừ số tiền lãi nguyên đơn đã trả, nêu thừa thì được trừ vào vốn còn dư thì trả lại cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/6/2024, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/4/2021 với bị đơn nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện không yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp mà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực ngày 02/7/2021. Xét thấy, hai hợp đồng nêu trên có cùng đối tượng là quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất toạ lạc tại ấp T, xã Nguyễn Việt K, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau và việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Đối với bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả nợ ít hơn so

với yêu cầu phản tố ban đầu nên căn cứ vào quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với chị Lâm Diệu Hiền là vợ của anh Trương Minh U đã có lời khai xác định việc giao dịch giữa anh U với chị Mỹ E không liên quan đến chị, chị cũng không đặt ra yêu cầu gì trong vụ tranh chấp này và từ chối tham gia tố tụng. Hơn nữa, các đương sự không đặt ra yêu cầu gì đối với chị Hiền nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06 với diện tích 6.711,5m^2 thuộc loại đất trồng cây lâu năm đã được UBND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 651059 cho anh Trương Minh U vào ngày 06/9/2012 và thửa đất số 290, tờ bản đồ số 06 có diện tích 13.291,5m^2 thuộc loại đất nuôi trồng thủy sản đã được UBND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 651060 cho anh Trương Minh U vào ngày 06/9/2012. Các thửa đất trên cùng toạ lạc tại ấp T, xã Nguyễn Việt K, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân ghi nhận thay đổi, chỉnh lý trang tư các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên đứng tên chị Phan Thị Mỹ E vào ngày 26/8/2021.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng các đương sự thừa nhận và thống nhất với nhau nội dung: Ngày 07/4/2021 (dl), bị đơn cho nguyên đơn vay số tiền 1.000.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 200.000.000 đồng/năm, thời hạn trả lãi vào ngày cuối năm, việc vay hai bên không viết biên nhận nhưng có lập biên bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất cùng ngày và thỏa thuận thời hạn thế chấp cho bị đơn là không thời hạn đến khi nguyên đơn trả hết nợ một tỷ đồng thì bị đơn có nghĩa vụ trả lại bằng khoáng và chuyển quyền sử dụng đất lại cho nguyên đơn (Bút lục 05 – 06). Quá trình vay tính đến ngày 07/10/2021 (dl), nguyên đơn đã trả được 06 tháng lãi là 100.000.000 đồng thì ngưng cho đến nay. Cũng xuất phát từ thỏa thuận trên đến ngày 02/7/2021, các đương sự cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Mai Hương chứng thực nhằm bảo đảm số tiền vay trên (Bút lục 35 – 36) nhưng trên thực tế, bị đơn chỉ giữ bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 651059, số BL 651060 của nguyên đơn mà không trực tiếp quản lý, sử dụng hai thửa đất nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cùng thống nhất hủy hợp đồng nêu trên.

Với các chứng cứ có tại hồ sơ, đã được thẩm tra cùng lời thừa nhận thống nhất của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tuy đã được chỉnh lý trang tư, thay đổi chủ

sử dụng nhưng có căn cứ xác định rằng việc ký biên bản thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất ngày 07/4/2021 (dl) và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2021, giữa các đương sự nhằm che giấu việc vay tài sản nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bị vô hiệu do giả tạo. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận. Đối với biên bản thỏa thuận chuyển nhượng ngày 07/4/2021 (dl) chỉ là thỏa thuận để các bên đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên chỉ cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì đương nhiên biên bản thỏa thuận việc chuyển nhượng nêu trên không có hiệu lực đối với các bên.

[3.1] Đối với việc tính lãi, theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự thì mức lãi suất cho vay được tính là 20%/năm nên việc bị đơn tính lãi 200.000.000 đồng/năm trên số tiền vốn vay 1.000.000.000 đồng là không vượt quy định của pháp luật nên không xem xét đều chỉnh lãi suất nguyên đơn đã trả cho bị đơn là có cơ sở và bị đơn có yêu cầu tính lãi từ ngày 07/10/2021 (dl) đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất pháp luật quy định là 20%/năm (tương đương 1,66%/tháng) được chấp nhận, cụ thể:

Lãi suất tính ngày 07/10/2021 (dl) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2024) là 02 năm 11 tháng 17 ngày với số tiền lãi được tính là: (02 năm 11 tháng 17 ngày x 1.000.000.000 đồng) x 20%/năm = 592.778.000 đồng.

Tổng số tiền vốn và lãi, nguyên đơn có trách nhiệm trả cho bị đơn là: 1.592.778.000 đồng.

[3.2] Xét về lỗi làm hợp đồng vô hiệu là do các bên tham gia giao dịch tự che giấu nên các bên phải tự gánh chịu, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét lỗi. Tuy nhiên, về nguyên tắc giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì nguyên đơn phải có trách nhiệm trả số tiền vốn cùng lãi cho bị đơn và bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giữ khi nguyên đơn trả hết số tiền nợ.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, ngoài việc cho vay nêu tại đoạn [3] thì giữa các đương sự còn làm ăn, giao dịch vay tiền với nhau nhiều lần và hiện nguyên đơn thừa nhận có vay của bị đơn 03 lần, cụ thể: Ngày 16/01/2016 (nhằm ngày 07/12/2015 âm lịch), vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 3%/tháng; Ngày 23/5/2021 (dl), vay số tiền 150.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 9.000.000 đồng/tháng và ngày 22/7/2021 (dl), vay số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 28.000.000 đồng/tháng. Cả ba lần vay đều có viết giấy xác nhận nợ với tổng số tiền vay là 700.000.000 đồng, có chữ ký và chữ viết của bên vay cùng bên cho vay. Mặc dù, có sửa số tiền vốn vay và ngày vay trong các giấy xác nhận nợ ngày 23/5/2021 (sửa số tiền vay là từ 150.000.000 đồng thành 250.000.000 đồng), giấy xác nhận nợ ngày 22/7/2021 sửa thành ngày 23/6/2021 và sửa số tiền vay từ 350.000.000 đồng thành 550.000.000 đồng, lãi suất từ 28.000.000 đồng/tháng sửa bằng chữ là hai triệu tám trăm nghìn đồng nhưng tại phiên tòa, bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về thời gian vay, số tiền vốn vay nên không cần xem xét việc ai là người sửa chữa số tiền vốn vay, ngày vay trong các giấy xác nhận nợ. Vì vậy, có cơ sở xác định bị

đơn có vay và hiện còn nợ bị đơn số tiền vốn vay ngày 23/5/2021 (dl) là 150.000.000 đồng, số tiền vốn vay ngày 22/7/2021 (dl) là 350.000.000 đồng là có thật nên không phải chứng minh (Bút lục 32 – 34).

[4.1] Đối với khoản vay ngày 16/01/2016, các đương sự không thống nhất với nhau về việc trả nợ vốn và lãi, bị đơn cho rằng số tiền 200.000.000 đồng mà nguyên đơn cho rằng đã xóa nợ là không đúng mà là khoản vay khác đã được hai bên đối chiếu xóa nợ với nhau nhưng bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh trong khi nguyên đơn cung cấp được giấy xóa nợ thể hiện nội dung *"Xóa công nợ của Trương Minh U vào ngày 07/12/2015 200.000.000"* (Bút lục 50), việc xóa nợ có chữ ký, chữ viết họ tên bị đơn và được bị đơn thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình phù hợp với biên nhận ngày 16/01/2016 (nhằm ngày 07/12/2015) nên có cơ sở xác định khoản vay này, nguyên đơn đã thanh toán xong cho bị đơn. Hiện các đương sự không đặt ra yêu cầu gì đối với khoản vay này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4.2] Đối với khoản vay ngày 23/5/2021 và khoản vay ngày 22/7/2021, nguyên đơn thừa nhận chưa trả nợ vốn nhưng đã trả lãi với số tiền 239.000.000 đồng thì ngưng cho đến nay, bị đơn không xác định được việc trả lãi cho khoản vay nào. Tuy nhiên, căn cứ vào thời gian được ghi nhận trong 09 chứng từ giao dịch nguyên đơn chuyển khoản tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Phú Tân mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thể hiện vào các ngày 26/10/2021, 27/11/2021, 02/3/2022, 13/4/2022, 31/5/2022, 28/7/2022, 24/11/2022, 30/5/2023 và ngày 15/8/2023 (Bút lục 76 -84), nguyên đơn có trả tiền đối với hai khoản vay trên trong khi bị đơn không giải thích số tiền trên nguyên đơn chuyển trả là tiền gì nên có cớ sở xác định các lần chuyển tiền trên là tiền lãi nguyên đơn chuyển trả cho bị đơn.

Do lãi suất thỏa thuận khi vay là cao so với quy định pháp luật, nên điều chỉnh mức lãi suất theo pháp luật dân sự là 20%/năm cho nguyên đơn tính từ khi vay đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ, cụ thể số tiền lãi được tính như sau:

- Lãi suất tính từ ngày 23/5/2021 (dl) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2024) đối với số vốn vay 150.000.000 đồng là: (03 năm 04 tháng 01 ngày x 150.000.000 đồng) x 20%/năm = 100.083.333 đồng.

- Lãi suất tính từ ngày 22/7/2021 (dl) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 24/9/2024) đối với số vốn vay 350.000.000 đồng là: (03 năm 02 tháng 02 ngày x 350.000.000 đồng) x 20%/năm = 222.055.554 đồng.

Tổng số tiền lãi nguyên đơn phải trả theo quy định pháp luật là 322.183.887 đồng, đối trừ số tiền lãi nguyên đơn đã trả thì nguyên đơn còn phải tiếp tục trả cho bị đơn số tiền lãi là 83.138.887 đồng, làm tròn 83.139.000 đồng.

Đối với việc nguyên đơn cho rằng hai khoản vay có trả lại trực tiếp và đến Ngân hàng chuyển vào tài khoản của bị đơn nhưng không xác định được thời gian trả, số tiền đã trả là bao nhiêu trong khi bị đơn không thừa nhận. Do nguyên đơn không xác định được cụ thể thời gian từng lần trả lãi, số tiền lãi đã trả cho từng lần và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét, giải quyết.

Như vậy, tổng số vốn và lãi đối với khoản nợ vay, bị đơn được chấp nhận là 583.139.000 đồng.

[5] Với phân tích, đánh giá tại [3.1] và [4.2], buộc nguyên đơn trả cho bị đơn các khoản với số tiền là 2.175.917.000 đồng (Hai tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng).

[6] Về thời gian và phương thức thanh toán nợ, Hội đồng xét xử xét thấy do các đương sự không thỏa thuận được với nhau và việc thanh toán thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nên không đề cập xem xét trong vụ án.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, bị đơn phải chịu Đối với án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 463, 466, 468 và Điều 469 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào các Điều 147, 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trương Minh U và yêu cầu phản tố của chị Phan Thị Mỹ E.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Trần Mai Hương chứng thực vào ngày 02/7/2021 giữa anh Trương Minh U và chị Phan Thị Mỹ E là vô hiệu.

- Buộc anh Trương Minh U có trách nhiệm trả cho chị Phan Thị Mỹ E các khoản với tổng số tiền là 2.175.917.000 đồng (Hai tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng) trong đó, khoản tiền vốn và lãi vay của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 1.592.778.000 đồng cùng số tiền vốn và lãi của khoản nợ vay là 583.139.000 đồng.

Kể từ ngày chị Phan Thị Mỹ E có đơn yêu cầu thi hành án, anh Trương Minh U không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Chị Phan Thị Mỹ E có trách nhiệm trả lại bản chính hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 651059, số BL 651060 mà Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân đã cấp cho anh Trương Minh U cùng ngày 06/9/2012, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân ghi nhận thay đổi, chỉnh lý trang tư các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên đứng tên chị Phan Thị Mỹ E cùng ngày 26/8/2021. Chị Phan Thị Mỹ E có trách nhiện cùng anh Trương Minh U đến Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân thay đổi, chỉnh lý trang tư các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sang tên anh Trương Minh U, khi anh U thanh toán xong khoản nợ nêu trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Trương Minh U phải nộp số tiền 75.518.000 đồng. Ngày 13/6/2024, anh Trương Minh U đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003595 được đối trừ chuyển thu, sung vào ngân sách nhà nước. Anh U còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là 75.218.000 đồng (bảy mươi lăm triệu hai trăm mười tám nghìn đồng, chưa nộp).

- Chị Phan Thị Mỹ E phải nộp số tiền 300.000 đồng. Ngày 12/7/2021, chị Mỹ E đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 36.000.000 đồng, theo biên lai thu số 0003716 được đối trừ chuyển thu, sung vào ngân sách nhà nước, số tiền còn lại là 35.700.000 đồng (ba mươi lăm triệu bảy trăm nghìn đồng) được trả lại cho chị Mỹ E.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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, 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:
- Các đương sự;
- VKSND H.Phú Tân;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Lâm Hoài Ân