

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2021/DS-ST.

Ngày: 15/4/2021.

*V/v tranh chấp hợp đồng vay
tài sản và 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 LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Thạch Thị Lan Nhung.

2. Bà Ngô Thị Luân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Cương – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Mai Trường Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020. Về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2021/QĐST-DS ngày 31/3/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Bùi Xuân Đ, sinh năm: 1954.

Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: TDP Từ Liêm 1, TT Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Chị Trương Thị Quỳnh Nh, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số 671 Hùng Vương, TT Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy ủy quyền ngày 08/6/2020.

2. Bị đơn: Bà Bé Thị Tr, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Huy T – Văn phòng Luật sư Nguyễn Huy T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng.

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

+ Ông Phạm Ngọc Đ (Phạm Thành Đ), sinh năm: 1950.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Chị Lê Thị Mai Ph, sinh năm: 1991.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Lê Thị H, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Thôn 2, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A.

Trụ sở: Đường Hùng Vương, TT. Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mậu A.

Địa chỉ: Đường Hùng Vương, TT. Đinh Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(Chị Nha, bà Tr, ông Đ và luật sư T có mặt, ông An, chị Ph, vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà Th và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Trương Thị Quỳnh Nh cụ thể như sau: Xuất phát từ việc có mối quan hệ quen biết nên bà Tr có hỏi vay tiền của vợ chồng ông Đ, bà Th, ngày 10/02/2015 vợ chồng ông Đ, bà Th cho bà Tr vay số tiền là 250.000.000đồng, việc vay tiền hai bên có viết giấy tay và thỏa thuận miệng lãi suất là 2%/tháng, hạn đến ngày 10/4/2015 bà Tr sẽ trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th số tiền gốc và lãi suất theo thỏa thuận. Khi vay tiền bà Tr có thể chấp cho vợ chồng ông Đ, bà Th một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 991722 đứng tên người sử dụng đất hộ bà Bé Thị Tr.

Cùng ngày 10/02/2015, do tin tưởng nên vợ chồng ông Đ, bà Th cho bà Tr vay thêm 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), hạn đến ngày 10/3/2015 bà Tr phải trả số tiền gốc và lãi 2%/tháng theo thỏa thuận cho vợ chồng ông Đ, bà Th.

Các lần vay tiền hai bên đều lập giấy mượn tiền viết tay, có chữ ký của bà Bé Thị Tr. Tổng số tiền bà Tr vay 300.000.000 đồng của vợ chồng ông Đ, bà Th.

Ngày 16/4/2015 do bà Tr yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà Th trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 991722 để bà Tr thế chấp cho Ngân hàng vay tiền trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th, do tin tưởng nên bà Th đã trả lại giấy CNQSD đất cho bà Tr vào ngày 16/4/2015.

Đến hạn trả nợ như đã thỏa thuận, bà Tr không trả tiền cho vợ chồng ông Đ, bà Th mặc dù vợ chồng ông Đ, bà Th đã nhiều lần yêu cầu bà Tr trả số tiền gốc và tiền lãi nhưng bà Tr luôn khất lần, lẩn tránh, không có thiện chí trả tiền cho vợ chồng ông Đ, bà Th. Vợ chồng ông Đ, bà Th khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân

huyện Lâm Hà buộc bà Bé Thị Tr phải trả số tiền gốc là 300.000.000 đồng, còn tiền lãi suất vợ chồng ông bà không yêu cầu.

Ngoài ra vào ngày 31/01/2013 bà Tr có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ bà Th diện tích đất 240m² thửa số 296, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, đã được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 ngày 03/12/2007 và cập nhật tại trang IV ngày 21/12/2007 đứng tên ông Phạm Thành Đồng, bà Bé Thị Tr. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được thực hiện tại Văn phòng công chứng Lâm Hà (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A), số công chứng 1355, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Vợ chồng ông Đ bà Th và bà Tr thỏa thuận trong thời hạn 6 tháng (từ ngày 31/01/2013 đến ngày 01/7/2013) bà Tr được quyền chuộc lại quyền sử dụng đất trên, nếu quá thời hạn thì chúng tôi sẽ làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Quá thời hạn 6 tháng bà Tr không chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459. Đến nay vợ chồng ông Đ bà Th chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Nay vợ chồng ông Đ bà Th yêu cầu bà Bé Thị Tr trả số tiền nợ gốc là 300.000.000đồng không yêu cầu tiền lãi suất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã công chứng số 1355, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A đối với diện tích 240m² thửa 296, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Yêu cầu bà Bé Thị Tr phải thanh toán lại cho vợ chồng ông Đ, bà Th giá trị quyền sử dụng đất trên theo kết quả định giá tài sản là 513.600.000đồng. Tổng số tiền vợ chồng ông Đ, bà Th yêu cầu bà Tr phải trả số tiền là 813.600.000 đồng. Sau khi bà Tr trả đủ số tiền trên thì vợ chồng ông Đ bà Th sẽ trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 03/12/2007. Ngoài ra chị Nha không có yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn bà Bé Thị Tr trình bày:* Năm 2013 bà Tr có vay của vợ chồng ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Th số tiền là 120.000.000đồng, có bà Lê Thị H đi vay cùng, khi vay được số tiền trên thì bà Tr và bà H mỗi người được nhận số tiền là 60.000.000đồng. Lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng, hai bên có viết giấy vay tiền. Vợ chồng ông Đ, bà Th đã yêu cầu trả trước 03 tháng tiền lãi là 14.600.000đồng do bà Th tính tiền lãi trước nên bà H chỉ nhận số tiền là 50.000.000đồng. Khi vay số tiền 120.000.000đ bà Tr có thể chấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 240m² thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh. Trong thời gian vay tiền thì bà Tr đã trả được 03 tháng tiền lãi tiếp theo, lần 1 là 9.000.000đồng, lần 2 là

7.000.000đồng, lần 3 là 4.800.000đồng. Do bà Tr không có khả năng trả nợ nên bà Tr đến gặp vợ chồng ông Đ, bà Th để hai bên chốt số nợ gốc và lãi thì bà Tr còn nợ vợ chồng ông Đ, bà Th số tiền 250.000.000đồng, bà Th yêu cầu bà Tr viết giấy vay tiền ngày 10/2/2015, sau mấy tháng thì tiền nợ tăng lên bà Th yêu cầu bà Tr viết giấy vay số tiền 50.000.000đồng cùng ngày 10/2/2015. Hai khoản tiền này là xuất phát từ số tiền 120.000.000đ bà Tr và bà H vay vào ngày 31/1/2013, bà Tr cũng không nhận số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 10/2/2015. Đến ngày 16/4/2015 bà Tr đã mượn lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Tr đã thế chấp cho vợ chồng bà Th để bà Tr về vay tiền Ngân hàng trả cho vợ chồng bà Th. Trong thời gian bà Tr vay số tiền của vợ chồng bà Th, các lần bà Tr chuyển trả vào tài khoản của con gái bà Th số tiền 10.000.000đồng ngày 10/12/2015; 100.000.000đồng vào ngày 07/7/2016; ngày 07/01/2017 chuyển 18.000.000đồng, đến ngày 10/5/2016 tôi trả 10.000.000đồng. Tổng số tiền bà Tr trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th là 138.000.000đồng. Nay vợ chồng ông Đ, bà Th khởi kiện yêu cầu bà Tr phải trả số tiền gốc là 300.000.000đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1355, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/01/2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A đối với diện tích 240m², thửa số 296, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Yêu cầu bà Tr phải thanh toán cho vợ chồng ông Đ, bà Th giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá tài sản là 513.600.000đồng. Tổng số tiền vợ chồng ông Đ, bà Th yêu cầu bà Tr phải trả số tiền là 813.600.000 đồng (trong đó tiền 300.000.000đ vay ngày 10/2/2015 và 513.600.000đ giá trị quyền sử dụng đất đất) thì bà Tr không Đ ý theo yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà Th. Vì bà Tr đã trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th 138.000.000đồng tiền lãi/120.000.000đồng tiền gốc. Nay bà Tr chỉ đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 1355, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/01/2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A đối với diện tích 240m², thửa số 296, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, giữa vợ chồng ông Đ, bà Th với bà Tr vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có thật, chỉ là hợp đồng giả cách cho khoản vay 120.000.000đồng. Yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà Th phải trả lại cho bà Tr 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 03/12/2007.

Bà Tr vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với bà Lê Thị H, yêu cầu bà H phải trả cho bà Tr số tiền gốc là 57.300.000 đồng và tiền lãi tạm tính từ ngày 31/01/2013 đến ngày 31/10/2020 số tiền là 89.410.920đồng. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi suất là 146.710.920đồng. Ngoài ra, bà Tr không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc Đ (Phạm Thành Đ) trình bày như sau:* Ông Đ không có liên quan gì và không biết việc vay nợ giữa vợ ông với vợ chồng ông Đ, bà Th và mục đích sử dụng số tiền vay trên thì ông cũng không biết. Việc vợ ông chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh không có chữ ký của ông, ông không ủy quyền cho vợ ông chuyển nhượng đất nên ông yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Mai Ph trình bày như sau:* Bà là con gái của bà Bé Thị Tr, vào năm 2013 mẹ chị có vay tiền của vợ chồng bà Th, mẹ chị vay tiền để sử dụng vào mục đích gì thì chị không biết, tại thời điểm mẹ chị vay tiền bản thân chị còn đi học nên chị không có liên quan gì đến khoản nợ của vợ chồng ông Đ, bà Th. Việc mẹ chị chuyển nhượng diện tích đất thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh chị hoàn toàn không biết, hơn nữa chị cũng không ký giấy ủy quyền cho mẹ chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 296 tờ bản đồ 30 xã Tân Thanh cho vợ chồng ông Đ bà Th. Chị Ph xác định không liên quan đến việc mẹ chị vay tiền cũng như ủy quyền cho mẹ chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ bà Th vào năm 2013 như chị đã trình bày ở trên. Ngoài ra, chị không có yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H khai như sau:* Năm 2013 bà và Bé Thị Tr có tham gia thành viên hợp tác xã trồng cỏ tại TDP Từ Liêm, thị trấn Nam Ban nên quen biết vợ chồng ông Đ bà Th. Do bà Tr cần tiền để lo việc lớn nên bà Tr có hỏi vay tiền của ông Đ bà Th. Sau đó bà cùng ông Đ bà Th và bà Tr có đến Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A ở thị trấn Đình Văn, Lâm Hà để vợ chồng ông Đ bà Th với bà Tr ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà nghe bà Th nói là đưa cho bà Tr số tiền 120.000.000đ, nếu 06 tháng sau bà Tr không trả số tiền gốc và tiền lãi thì mất lô đất này. Nhưng số lô, số thửa đất thì bà không biết mà bà chỉ biết lô đất đó vợ chồng bà Tr đang sử dụng trên đất có căn nhà xây. Sau khi ký các giấy tờ xong bà Th đưa cho bà Tr số tiền 120.000.000đ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A, bà có chứng kiến, sau khi vợ chồng ông Đ bà Th về thì bà Tr có cho bà vay số tiền 50.000.000đ đồng lãi suất bà Tr tính 4%/tháng, sau khi vay số tiền 50.000.000đ bà trả cho bà Tr một lần 14.600.000đ; một lần 12.000.000đ; một lần 10.000.000đ và 03 lần mỗi lần 5.000.000đ. Chỉ trong 02 tháng bà đã trả cho bà Tr 51.600.000đ đồng nên bà không còn nợ tiền bà Tr. Các lần trả tiền lãi cho bà Tr không viết giấy tờ gì nhưng bà Tr vẫn thừa nhận với bà các lần bà trả tiền. Ngoài ra, bà còn vay của bà Tr 05 phân vàng 9999 hiện bà chưa trả cho bà Tr, thời gian sau này bà Tr trả số tiền 120.000.000đ cho ông Đ bà Th hay không thì bà không biết. Cách đây khoảng 02-

03 năm bà Th có gọi điện thoại cho bà nói chuyện là vào năm 2015 bà Tr có vay của bà Th số tiền 300.000.000đ khi vay bà Tr có thể chấp cho bà Th 01 cuốn sổ đỏ sau đó bà Tr đã lấy lại sổ đỏ về vay tiền trả cho bà Th nhưng bà Tr chưa trả tiền cho bà Th. Một thời gian sau bà Th đi cùng một người xe ôm qua rủ bà xuống nhà bà Tr đòi nợ, vừa xuống nhà thì bà Tr, ông Đ chửi bới nên bà Th bỏ về, còn việc vay tiền hai bên cụ thể như thế nào thì bà không biết. Ngoài ra, bà không khai gì thêm.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A trình bày:* Ngày 31/01/2013 ông Bùi Xuân Đ bà Nguyễn Thị Th, bà Bé Thị Tr yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng, người yêu cầu công chứng cung cấp giấy tờ bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến yêu cầu công chứng. Sau khi kiểm tra hồ sơ, ông Phạm Thành Đồng đã có giấy ủy quyền ngày 30/01/2013 đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Thanh xác nhận. Bà Lê Thị Mai Ph đã có giấy ủy quyền cho bà Bé Thị Tr được Ủy ban nhân dân xã Tân Thanh xác nhận. Sau khi kiểm tra cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng và các quyết định ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, Công chứng viên xác định quyền sử dụng đất không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thời hạn sử dụng, do đó đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật; chủ thể bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Công chứng viên xét thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, chuyển hồ sơ để soạn theo hợp đồng chuyển nhượng, cho người yêu cầu công chứng bà Bé Thị Tr, ông Bùi Xuân Đ bà Nguyễn Thị Th đọc, hai bên đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng; bên chuyển nhượng đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã ký vào hợp đồng này, công chứng viên đã kiểm tra đúng người yêu cầu công chứng, bản chính các giấy tờ liên quan người yêu cầu công chứng cung cấp và tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng. Việc công chứng viên Văn phòng công chứng Lâm Hà nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A, chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1355, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2013 là đúng quy định pháp luật. Nay ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Th đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1355, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2013 buộc bà Bé Thị Tr trả lại số tiền 120.000.000đ tiền chuyển nhượng và tiền lãi từ ngày 31/01/2013. Văn Phòng công chứng Nguyễn Mậu A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình. Bà Tr có đơn xin rút yêu cầu độc lập đối với bà Lê Thị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử; áp dụng các điều 471; 476 Bộ luật dân sự 2005; Điều 124; 463; 466; 468 Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà Th, buộc bà Bé Thị Tr phải trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th số tiền là 95.675.000đồng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đ, bà Th với bị đơn bà Tr và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ, chị Ph về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã được công chứng số 1355, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A.

Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà Th yêu cầu bà Tr phải thanh toán số tiền cho vợ chồng ông bà giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất là 513.600.000đ. Buộc ông Đ, bà Th phải trả lại cho vợ chồng ông Đ, bà Tr giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Bé Thị Tr, về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H.

Về chi phí tố tụng: Bà Bé Thị Tr phải chịu chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Tr phải chịu án phí dân sự trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Vợ chồng ông Đ bà Tr chị Ph phải chịu án phí về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Miễn án phí cho vợ chồng ông Đ, bà Th vì thuộc diện người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và nghĩa vụ cho bị đơn Trình bày ý kiến tranh luận như sau: Năm 2013 bà Tr có vay vợ chồng bà Th, ông Đ số tiền 120.000.000đ, lãi thỏa thuận 4%/triệu/tháng, khi vay bà Tr có thể chấp cho vợ chồng ông Đ bà Th 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 31/1/2013 hai bên đến văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 240m² thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh, đây là hợp đồng giả cách để đảm

bảo cho việc vay số tiền trên nên bà Tr đã làm giả giấy ủy quyền của ông Đ, chị Ph để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/1/2013. Do hợp đồng vô hiệu nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng ngày 31/1/2013. Buộc vợ chồng ông Đ, bà Th trả lại cho bà Tr Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 mang tên ông Đ, bà Tr.

Đối với số tiền 300.000.000đ vợ chồng ông Đ, bà Th khởi kiện bà Tr, đây là số tiền lãi của số tiền gốc 120.000.000đ bà Tr vay vào tháng 1/2013, thực tế vợ chồng ông Đ, bà Th không giao số tiền 300.000.000 đồng cho bà Tr nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ, bà Th.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc vợ chồng ông Đ bà Th phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng vì không chấp nhận yêu cầu của ông Đ bà Th về thanh toán giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất nên phải chịu khoản tiền này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa người có liên quan ông An, chị Ph vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt ông An, chị Ph theo quy định của pháp luật.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Ngày 10/2/2015 vợ chồng ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Th cho bà Bé Thị Tr vay số tiền 250.000.000đồng thời vay là 02 tháng kể từ ngày 10/02/2015 và vay số tiền 50.000.000 thời hạn trả 01 tháng kể từ ngày viết giấy vay tiền, tiền lãi thỏa thuận miệng 2%/tháng. Đến hạn trả bà Tr không trả tiền gốc, tiền lãi cho vợ chồng ông Đ bà Th theo thỏa thuận nên các bên phát sinh tranh chấp. Trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, đến ngày 08/10/2020 vợ chồng ông Đ bà Th có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Đ bà Th với bà Tr, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A, số công chứng 1355 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2013 đối với diện tích đất 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, yêu cầu bà Tr phải thanh toán số tiền 513.600.000đ tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự, xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình thể hiện: Ngày 10/02/2015 vợ chồng ông Đ, bà Th cho bà Tr vay số tiền là 250.000.000đ thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày 10/02/2015 và số tiền 50.000.000đ, thời hạn vay 01 tháng kể từ ngày 10/02/2015, tiền lãi thỏa thuận miệng là 2%/tháng, đến hạn bà Tr không trả tiền gốc cho vợ chồng ông Đ, bà Th theo thỏa thuận. Vợ chồng ông Đ bà Th khởi kiện yêu cầu bà Tr trả số tiền 300.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà Th với bà Tr, ông Đ và chị Ph đối với diện tích đất 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A vào ngày 31/01/2013, yêu cầu bà Tr phải thanh toán số tiền 513.600.000đ theo kết quả tại chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 16/12/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai. Vợ chồng ông Đ bà Th trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 31/02/2007 mang tên ông Đ bà Tr.

Đối với bị đơn bà Bé Thị Tr cho rằng: Ngày 31/01/2013 bà có thỏa thuận với vợ chồng ông Đ bà Th vay số tiền 120.000.000đ, lãi suất hai bên thỏa thuận là 4%/tháng/triệu, khi vay bà có thể chấp cho vợ chồng ông Đ bà Th 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp vào năm 2007. Do gia đình bà và gia đình ông Đ bà Th ở hai địa bàn xã khác nhau, nên vợ chồng ông Đ bà Th yêu cầu bà ra phòng công chứng Nguyễn Mậu A lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 240m² thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh, đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 ngày 31/02/2007, còn lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 991772 vợ chồng ông Đ bà Th đang giữ. Đến ngày 10/02/2015 vợ chồng ông Đ bà Th yêu cầu bà viết giấy mượn số tiền là 250.000.000đ trong đó tiền gốc là 120.000.000đ và tiền lãi 4%/tháng/triệu, tính từ ngày 31/01/2013 đến ngày 10/2/2015, do không có khả năng trả số tiền trên, đến ngày 16/4/2020 bà đến gặp vợ chồng ông Đ bà Th xin nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 991772 để về thế chấp cho Ngân hàng vay tiền trả cho vợ chồng ông Đ bà Th thì vợ chồng ông Đ bà Th yêu cầu bà viết giấy mượn số tiền 50.000.000đ ghi ngày 10/02/2020. Nhưng thực tế vợ chồng ông Đ bà Th không giao số tiền 300.000.000đ cho bà. Từ năm 2015 đến năm 2017 bà đã trả được cho vợ chồng

ông Đ, bà Th số tiền 138.000.000đồng. Nay vợ chồng ông Đ, bà Th yêu cầu bà trả số tiền 300.000.000đồng và số tiền 513.600.000đ giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất theo kết quả chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 16/12/2020 thì bà không chấp nhận. Vợ chồng ông Đ, bà Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà, đã được Công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A vào ngày 31/01/2013 thì bà đồng ý. Bà yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà Th trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp ngày 31/02/2007 mang tên vợ chồng bà.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Năm 2013 bà Bé Thị Tr có thỏa thuận với vợ chồng ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Th vay số tiền 120.000.000đ, tiền lãi thỏa thuận là 4%/tháng, bà Tr thế chấp 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 991772 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 mang tên ông Đ bà Tr cho ông Đ, bà Th để vay số tiền 120.000.000đ, đến ngày 31/01/2013 vợ chồng ông Đ bà Th cùng bà Tr đến Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, đất đã được Ủy ban dân dân huyện Lâm Hà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 vào năm 2007. Ngày 10/02/2015 bà Tr đến gặp vợ chồng ông Đ bà Th để hai bên chốt tiền lãi 4%/tháng/120.000.000đ tính từ 31/01/2013 đến ngày 10/02/2015 là 25 tháng 10 ngày ($120.0000.000đ \times 4\%/tháng \times 25 \text{ tháng } 10 \text{ ngày} = 121.600.000đ$). Như vậy, số tiền gốc 120.000.000đ và tiền lãi 121.600.000đ tương đương với số tiền 250.000.000đồng nên vợ chồng ông Đ, bà Th yêu cầu bà Tr viết giấy mượn số tiền 250.000.000đ vào ngày 10/2/2015 (BL22). Nhưng thực tế ông Đ, bà Th không giao số tiền 250.000.000đồng cho bà Tr. Số tiền 250.000.000đ xuất phát từ 120.000.000đồng tiền gốc và 121.6000.000đ tiền lãi. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đ bà Th yêu cầu bà Tr trả số tiền 250.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[4]. Đối với giấy mượn số tiền 50.000.000đồng (BL21) giữa vợ chồng ông Đ, bà Th với bà Tr, giấy mượn tiền này do bà Tr viết vào ngày 10/2/2015. Đến ngày 16/4/2015 bà Tr đến gặp vợ chồng ông Đ bà Th mượn lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 991772 mà bà Tr đang thế chấp cho vợ chồng ông Đ bà Th vào tháng 1/2013 để vay số tiền 120.000.000đ. Khi ông Đ, bà Th trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 991772 cho bà Tr thì yêu cầu bà Tr viết giấy mượn số tiền 50.000.000đ. Giấy mượn tiền ngày 10/2/2015 do bà Tr viết và ký ra, tại thời điểm viết giấy mượn tiền bà Tr có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc, hoàn toàn tự nguyện. Do vậy yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà Th là có cơ sở

chấp nhận, buộc bà Tr phải trả số tiền 50.000.000đ cho vợ chồng ông Đ, bà Th. Vợ chồng ông Đ, bà Th không yêu cầu bà Tr trả tiền lãi đối với số tiền 50.000.000đ nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết.

[5]. Trong thời gian Tòa án thụ lý, giải quyết tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đến ngày 08/10/2020 vợ chồng ông Đ bà Th có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 vào năm 2007 mang tên ông Đ bà Tr đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A ngày 31/01/2013 và yêu cầu bà Tr phải thanh toán số tiền 513.600.000đ tương đương với giá trị chênh lệch của diện tích đất và tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá của công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai ngày 16/12/2020.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 31/01/2013 giữa bà Bé Thị Tr với vợ chồng ông Đ bà Th tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A. Tại thời điểm hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông Đ bà Tr tạo lập trong thời kỳ hôn nhân chưa phân chia theo quy định của pháp luật. Đến tháng 01/2013 bà Tr đang thế chấp 02 (hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ bà Th. Sau đó bà Tr đã giả mạo giấy ủy quyền ông Phạm Ngọc Đồng (chồng bà) và chị Lê Thị Mai Ph (con gái) để thực hiện ký hợp việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 240m² thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 vào năm 2007 với vợ chồng ông Đ, bà Th để vay số tiền 120.000.000đ. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A vào ngày 31/01/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên xác lập ngày 31/01/2013 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A là hợp đồng vô hiệu vì giả cách để che đậy cho quan hệ vay số tiền 120.000.000đ giữa bà Tr với vợ chồng ông Đ bà Th. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng (ông Đ, bà Th) không nhận diện tích đất và tài sản trên đất và không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng giá quyền sử dụng đất 120.000.000đ là chênh lệch gấp nhiều lần giá thị trường hiện tại theo kết quả thẩm định, định giá ngày 16/12/2020 của Công ty thẩm định giá Đồng Nai. Như vậy, xác định đây là hợp đồng dân sự vô hiệu do giả tạo. Do vậy, cần hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A ngày 31/01/2013 đối với diện tích đất 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 vào năm 2007 giữa bà Tr với vợ chồng ông Đ bà Th. Do hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên tại thời điểm giao dịch được xác lập. Buộc bà Tr phải trả cho ông Đ, bà Th số tiền 120.000.000đ và mức tiền lãi theo quy định của Bộ luật dân sự 2005 và Quyết định 2868/QĐ-NHNN là 13,5%/năm tương đương với 1,125%/tháng là phù hợp.

Tiền lãi được tính như sau: Từ ngày 31/1/2013 đến ngày 07/1/2017 là 47 tháng 07 ngày. $(120.000.000\text{đồng} \times 47\text{ tháng} \times 1.125\%/tháng = 63.450.000\text{đồng})$; $(120.000.000\text{đồng} \times 1.125\% /tháng \times 07\text{ ngày} : 30\text{ ngày} = 315.000\text{đồng})$. Buộc bà Tr phải trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th 63.765.000đồng tiền lãi. Trong thời gian vay tiền bà Tr đã trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th 138.000.000đồng, khấu trừ số tiền 63.765.000đồng tiền lãi bà Tr phải trả cho ông Đ, bà Th. Số tiền còn lại 74.235.000đ căn trừ vào số tiền gốc 120.000.000đ $(120.000.000\text{đ} - 74.235.000\text{đ} = 45.765.000\text{đ})$. Buộc bà Tr phải trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th số tiền gốc là 45.765.000đồng. Như vậy, cần buộc bà Tr phải trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th tổng số tiền là 95.765.000đồng $(50.000.000\text{đ} + 45.765.000\text{đ})$ là hoàn toàn phù hợp.

Do vậy không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà Th yêu cầu bà Tr phải thanh toán số tiền 513.600.000đ giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà và tài sản gắn liền trên đất. Buộc vợ chồng ông Đ, bà Th trả lại cho bà Tr 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 cấp vào năm 2007 mang tên ông Đ bà Tr.

[6]. Đối với yêu cầu phản tố ngày 19/11/2020 của bà Bé Thị Tr yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A ngày 31/01/2013 đối với diện tích đất 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thôn 4, xã Tân Thanh, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 do UBND huyện Lâm Hà cấp năm 2007 mang tên ông Đ bà Tr, giữa bà Tr với vợ chồng ông Đ bà Th, yêu cầu vợ chồng ông Đ bà Th trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 vào năm 2007 mang tên ông Đ bà Tr. Xét thấy: Tại thời điểm hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 31/01/2013 giữa bà Bé Thị Tr với vợ chồng ông Đ, bà Th tại văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A bà Tr đã làm giả giấy ủy quyền ông Phạm Ngọc Đồng (chồng bà) và chị Lê Thị Mai Ph (con gái) để thực hiện ký hợp việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng

diện tích đất 240m² thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 vào năm 2007 mang tên ông Đ bà Tr với vợ chồng ông Đ bà Th để vay số tiền 120.000.000đ. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên ký kết tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A ngày 31/01/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba. Hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà các bên xác lập ngày 31/01/2013 tại văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A là hợp đồng dân sự vô hiệu vì giả cách để che đậy cho quan hệ vay số tiền 120.000.000đ giữa bà Tr với vợ chồng ông Đ bà Th. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bé Thị Tr, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 31/1/2013 tại văn phòng Công chứng Nguyễn Mậu A đối với diện tích đất 240m² thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 vào năm 2007 mang tên ông Đ bà Tr. Buộc vợ chồng ông Đ, bà Th phải trả lại cho bà Tr Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp vào năm 2007 mang tên ông Đ, bà Tr.

Việc ông Phạm Ngọc Đồng cho rằng bà Bé Thị Tr thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 991772 cho vợ chồng ông Đ bà Th vào năm 2013 để vay số tiền 120.000.000đ bà Tr không cho ông biết, đến ngày 31/1/2013 bà Tr thỏa thuận chuyển nhượng đất 240m² thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh, đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459 vào năm 2007 mang tên vợ chồng ông. Bà Tr đã giả mạo chữ viết, chữ ký của ông tại giấy ủy quyền ngày 30/01/2013 để ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên với vợ chồng ông Đ bà Th ngày 31/01/2013 ông không được bàn bạc thống nhất vì đây là tài sản chung vợ chồng, nên ông không có yêu cầu gì nên hội đồng không đặt ra để giải quyết. Đối với số tiền 300.000.000đ bà Tr viết giấy vay ngày 10/02/2015 với vợ chồng ông Đ bà Th ông cũng không biết nên ông không chịu trách nhiệm đối với số tiền này.

Đối với việc chị Lê Thị Mai Ph cho rằng Giấy ủy quyền ngày 15/01/2013 là do mẹ chị (bà Tr) viết và ký ra, giấy ủy quyền ngày 15/01/2013 không phải chữ viết chữ ký của chị. Mẹ chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Đ bà Th ngày 31/01/2013 đối với diện tích đất thửa 296 tờ bản đồ số 30 xã Tân Thanh là tài sản của bố, mẹ chị. Chị không có liên quan và không yêu cầu gì nên hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết.

Đối với việc Văn phòng Công chứng Nguyễn Mậu A cho rằng ngày 31/01/2013 ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Th và bà Bé Thị Tr yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng, người yêu cầu công chứng cung cấp giấy tờ bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và các giấy tờ có liên quan đến yêu cầu công chứng. Sau khi kiểm tra hồ sơ, ông Phạm Thanh Đồng đã có giấy ủy quyền ngày 30/01/2013 đã được Ủy ban nhân dân xã Tân Thanh xác nhận. Chị Lê Thị Mai Ph đã có giấy ủy quyền cho bà Bé Thị Tr được Ủy ban nhân dân xã Tân Thanh xác nhận. Sau khi kiểm tra cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng và các quyết định ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền, Công chứng viên xác định quyền sử dụng đất không tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thời hạn sử dụng, đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật; chủ thể bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hồ sơ yêu cầu công chứng đã đầy đủ, soạn theo hợp đồng chuyển nhượng, người yêu cầu công chứng bà Bé Thị Tr, ông Bùi Xuân Đ và Nguyễn Thị Th hai bên đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng; bên chuyển nhượng đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng, Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A, chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1355, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2013 là đúng quy định pháp luật. Nay ông Bùi Xuân Đ và Nguyễn Thị Th đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1355, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/01/2013 đã thực hiện đúng qui định của pháp luật, Văn Phòng công chứng Nguyễn Mậu A không yêu cầu gì nên hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

Đối với việc bà Lê Thị H cho rằng: Năm 2013 bà cùng bà Tr có tham gia xã viên trồng cỏ cho Hợp tác xã Nông nghiệp & Tiểu thủ Công nghiệp Bảo Trung do ông Tâm làm chủ nhiệm hợp tác xã, do quen biết nên bà Tr có hỏi bà Th, ông Đ vay số tiền 120.000.000đ và có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó hai bên có đến phòng Công chứng Nguyễn Mậu A để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể như thế nào thì bà không biết, sau khi nhận tiền từ bà Th ông Đ thì bà Tr có cho bà vay số tiền 50.000.000đ lãi suất thỏa thuận là 4%/tháng. Sau khi vay tiền về sử dụng bà đã trả số tiền trên cho bà Tr, nên bà không có yêu cầu và cũng không liên quan đến việc vay tiền hay chuyển nhượng QSD đất giữa bà Tr với vợ chồng ông Đ và bà Th nên hội đồng không đặt ra để giải quyết trong vụ án này nếu sau này bà Tr và bà H có phát sinh tranh chấp thì giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án bà Bé Thị Tr có yêu cầu độc lập đối với bà Lê Thị H phải trả cho bà số tiền gốc là 57.300.000đ và 89.410.920đ tiền lãi,

thời gian tính lãi từ ngày 31/1/2013 đến ngày 31/10/2020, cộng chung gốc và lãi là 146.710.920đồng. Đến ngày 01/4/2021 bà Bé Thị Tr có đơn rút yêu cầu độc lập đối với bà H, việc rút yêu cầu độc lập hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Bé Thị Tr là đúng quy định của pháp luật. Sau này các bên có phát sinh tranh chấp thì giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[7]. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Đ bà Th đã tạm nộp 10.000.000đ chi phí thẩm định, định giá tài sản. Đã chi phí hết số tiền 6.504.000đ do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, buộc bà Tr phải thanh toán cho vợ chồng ông Đ bà Th là 6.504.000đồng (đã được quyết toán xong).

[8]. Về án phí: Buộc bà Bé Thị Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông Đ, bà Th theo quy định của pháp luật. Do chấp nhận phần tố của bà Bé Thị Tr và rút yêu cầu độc lập đối với người có liên quan bà Lê Thị H, nên hoàn trả số tiền tạm ứng án phí bà Tr đã tạm nộp, nhưng để đảm bảo cho thi hành án khấu trừ vào tiền án phí bà Tr phải nộp theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn vợ chồng ông Đ, bà Th đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi. Vì vậy, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Đ, bà Th đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 203; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 471, 476 Bộ luật dân sự 2005.

- Căn cứ các Điều 463, Điều 466; Điều 127; Điều 500; 501; 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Bùi Xuân Đ bà Nguyễn Thị Th, buộc bà Bé Thị Tr phải trả cho vợ chồng ông Đ, bà Th số tiền là 95.765.000đồng (*Chín mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi lăm ngàn đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Th, yêu cầu bà Bé Thị Tr phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 513.600.000,đồng (*Năm trăm mười ba triệu sáu trăm ngàn đồng*) cho vợ chồng ông, bà.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bé Thị Tr, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Th đối với diện tích đất 240m² thửa số 296 tờ bản đồ số 30, xã Tân Thanh, huyện Lâm Hà đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Mậu A ngày 31/1/2013 đất đã được UBND huyện Lâm Hà cấp giấy CNQSDĐ số AL 006459 do UBND huyện Lâm Hà cấp năm 2007 đã được điều chỉnh tại trang 4 giấy CNQSD đất mang tên ông Đ bà Tr.

Buộc vợ chồng ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Th trả lại cho bà Bé Thị Tr 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 006459.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Bé Thị Tr về tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H.

“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Bé Thị Tr phải thanh toán cho vợ chồng ông Bùi Xuân Đ, bà Nguyễn Thị Th tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 6.504.000đồng (*Sáu triệu năm trăm lẻ bốn nghìn đồng*).

6. Về án phí: Buộc bà Bé Thị Tr phải nộp 4.788.250đồng (*Bốn triệu bảy trăm tám mươi tám nghìn hai trăm năm mươi đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng bà Tr đã tạm nộp 3.668.000đồng (*Ba triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng*) theo biên lai thu số AA/2016/0014949 ngày 03/12/2020 và 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số AA/2016/0014950 ngày 03/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, bà Tr còn phải nộp 820.250đồng (*Tám trăm hai mươi ngàn hai trăm năm mươi đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và 9 Luật thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự”.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/4/2021) các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu BP.

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

Nguyễn Thái Sơn