TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **796**/2022/DS-ST
Ngày: 07 - 6 - 2022
V/v "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản. Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và nợ hụi."

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Doãn Thị Kim Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Văn Cảm.

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 27 tháng 5 và ngày 07 tháng 6 năm 2022, tại phòng xử án - Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 833/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2018 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản. Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và nợ hụi", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1918/2022/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5214/2022/QĐST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5561/2022/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm 1959. (Có mặt)

Địa chỉ thường trú: Tổ A, Ấp B, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số B L, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Huỳnh Minh V, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B L, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền – văn bản ủy quyền ngày 01/6/2018 tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 009304)

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1981. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E B, Tổ B, Ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông K:

Ông Đỗ Tấn Đ, sinh năm 1971. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ H, ấp P, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Là người đại diện theo ủy quyền – văn bản ủy quyền ngày 17/5/2018 tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 022900)

- Ông Trần Trung D, sinh năm 1965.

Địa chỉ thường trú: 93/5 Lê Thị L, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 166/6E Quốc lộ B, khu phố E, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Văn phòng C3;

Trụ sở: 166/6E Quốc lộ B, khu phố E, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Huỳnh M, sinh năm 1988.

- Ông Nguyễn Cẩm L1, sinh năm 1961.

- Ông Nguyễn Thống N, sinh năm 1977.

- Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1957.

- Ông Vũ Thế V1, sinh năm 1990.

- Bà Vũ Thị Thu T1, sinh năm 1999.

- Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1968.

- Ông Trần Tô H1, sinh năm 1954.

- Bà Trần Tuyết N1, sinh năm 1996.

- Bà Quách Kim Y, sinh năm 1981.

- Bà Nguyễn Yến N2, sinh năm 2000.

- Ông Nguyễn Nhật S, sinh năm 2003.

- Trẻ Nguyễn Thành Đ1 (sinh năm 2018 – có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Trung K);

Cùng địa chỉ: Số E đường B, Tổ B, Ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

Địa chỉ: Số F L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo Đơn khởi kiện ngày 26/01/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị T và ông Huỳnh Minh V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:**

Ngày 13/10/2017 bà Võ Thị T và ông Nguyễn Trung K có làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhà, phần đất có diện tích 632m^2, thuộc thửa đất số 607, Tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (trên đất có nhà cấp 4). Giá trị mua bán nhà đất là 560.000.000 đồng, giá mua bán này là hoàn toàn do các bên thỏa thuận, trên cơ sở thuận mua vừa bán, không hề có sự ép buộc của bà T hay bất cứ ai. Tại thời điểm chuyển nhượng giá 560.000.000 đồng là bình thường, phù hợp với giá thị trường tại địa phương. Mục đích mua bán nhà đất là để ông K trang trải nợ nần ở bên ngoài theo yêu cầu của ông K. Bà T đặt cọc cho ông K 350.000.000 đồng tiền mặt, các bên giao nhận ngay tại trụ sở Văn phòng C3, địa chỉ số B Đường số I, Khu phố H, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 13/10/2017. Không có việc cấn trừ tiền hụi 350.000.000 đồng như lời khai của ông K. Tại giấy tay đặt cọc mua bán đất ông K còn ghi rõ "*Nếu tôi không thực hiện đúng hợp đồng thì số tiền nói trên tôi sẽ đền gấp đôi*".

Ngày 13/10/2017, ông K xin bà T cho vợ chồng ông ở lại từ ngày 13/10/2017 đến ngày 07/7/2018 vì vợ ông K đang mang thai (thời gian này đủ để vợ ông K sinh xong). Ông K còn cam kết hết thời hạn nói trên ông sẽ rời căn nhà, giao nhà đất trên cho bà T và không đòi hỏi gì hết. Việc này ông K có viết giấy tay.

Đến ngày 02/11/2017, các bên ra Văn phòng công chứng Trần Trung D để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 005892/HĐ-CNQSDĐ ngày 02/11/2017. Việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, ông K tự tay ghi rõ "đã đọc và đồng ý", ký tên lăn tay trước mặt Công chứng viên; tại thời điểm công chứng các bên tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung giao dịch phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội…

Về việc trên đất có nhà: Trước khi đặt cọc mua nhà đất nói trên, bà T có thắc mắc ông K cho biết ngoài căn nhà ông K đang ở thì còn có 02 căn nhà cấp 4 khác phía sau, do ông K đứng tên sở hữu, sử dụng hợp pháp (không phải của chung, không phải của hộ gia đình), những người ở phía sau là chị ruột của ông, họ chỉ ở nhờ trên đất của ông; ông K cam kết bằng miệng với bà T là ông sẽ

chịu trách nhiệm thu xếp với gia đình những người chị ông để giao nhà đất cho bà T sau khi hết thời hạn ở nhờ (ngày 07/7/2018). Ngoài ra, khi bà T đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K đến Văn phòng công chứng Trần Trung D hỏi, thì được Công chứng viên trả lời đất đủ điều kiện mua bán chuyển nhượng, ông K là người có toàn quyền quyết định…, nên bà T mới yên tâm đặt cọc mua nhà đất của ông K.

Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, ông K và bà T đã tiến hành thủ tục khai nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ theo quy định. Bà T đã được đăng ký thay đổi chủ sở hữu sử dụng đất và sau đó tiến hành cấp đổi Giấy chứng nhận và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành giấy chứng nhận: CI 827667, số vào sổ cấp GCN: CS02078, ngày 22/01/2018 đứng tên bà Võ Thị T. Xuyên suốt trong thời gian này ông K hoàn toàn không tranh chấp khiếu nại gì. Bà T ủy quyền cho Công chứng viên Văn phòng C3 liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H để nhận bản chính giấy chứng nhận trên. Sau đó, bà T nhiều lần có yêu cầu ông K đến gặp ông Trần Trung D - Văn phòng công chứng Trần Trung D để giao số tiền còn lại, nhưng ông Kiên cố t không đến, mặc dù bà T đã nhiều lần đề nghị. Viện lý do các bên mua chưa nhận đủ tiền, nên ông Trần Trung D, Văn phòng công chứng Trần Trung D không đưa bản chính giấy chứng nhận cho bà T.

Ngoài việc mua bán nhà đất trên, giữa bà T và ông K còn có giao dịch hụi, trong đó bà T (chủ hụi) và ông K (hụi viên). Qua buổi đối chất tại Tòa vào ngày 15/7/2020, về phần tiền hụi, ông Nguyễn Trung K thừa nhận còn nợ bà T số tiền hụi là 129.000.000 đồng và bà T cũng đồng ý thống nhất với số tiền này. Số tiền hụi nói trên là tổng hợp của nhiều dây hụi mà ông K đã hốt và còn nợ bà T từ trước cho đến nay, số nợ này không liên quan đến việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông K theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5892 ngày 02/11/2017. Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông K trả số tiền này nhưng ông K không đồng ý trả.

Vào ngày 08/5/2017, bà T có mượn giùm ông Nguyễn Trung K số tiền 100.000.000 đồng với mức lãi thỏa thuận 0,7%/ tháng, có viết giấy nợ đến nay ông K vẫn chưa trả.

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu đối với ông Nguyễn Trung K:

+ Buộc ông Nguyễn Trung K và những người liên quan đang ở trên đất giao trả nhà đất cho bà Võ Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành giấy chứng nhận: CI 827667, số vào sổ cấp GCN: CS02078, ngày 22/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Võ Thị T. Bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông K số tiền còn lại là 210.000.000 đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Trung K phải trả cho bà Võ Thị T số tiền nợ hụi là 129.000.000 đồng, thanh toán một lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc ông Nguyễn Trung K phải trả cho bà Võ Thị T số tiền vay 100.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất 0,7%/tháng từ ngày 08/5/2017 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, thanh toán một lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Yêu cầu đối với ông Trần Trung D và Văn phòng công chứng Trần Trung D:

Buộc ông Trần Trung D và Văn phòng C3 phải trả lại cho bà Võ Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành giấy chứng nhận CI 827667, số vào sổ cấp GCN: CS02078, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho bà Võ Thị T.

Đối với các ý kiến, lời khai và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung K, bà T không đồng ý và đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ các ý kiến, lời khai và yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung K.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 005892 HĐ-CNQSDĐ, Quyển số 4TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 02/11/2017 xác lập giữa bà Võ Thị T với ông Nguyễn Trung K là vô hiệu thì bà T đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi là hoàn toàn do phía ông K nên phía ông K phải có trách nhiệm bồi thường. Bà T đã trả cho ông K số tiền là 350.000.000 đồng, giá nhận chuyển nhượng là 560.000.000 đồng như vậy bà T đã thực hiện 62,5 % giá trị chuyển nhượng. Buộc ông K trả lại cho bà T các khoản tiền như sau: Số tiền là 350.000.000 đồng bà T đã giao ông K theo như giấy nhận cọc. Xác định giá trị tài sản tranh chấp theo như chứng thư thẩm định giá ngày 07/6/2021, để xác định tổng giá trị tài sản và yêu cầu được nhận số tiền giá trị tài sản trượt giá = (Tổng giá trị tài sản - 560.000.000 đồng) x 62,5%, vì lỗi hoàn toàn do ông K.

Rút các yêu cầu như sau: Trước đây bà T có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Ngọc C và ông Trần Trung D có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T bản chính các giấy tờ: Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất số U201779758/TB-CCT-TBA, ngày 21/11/2017 của Chi cục thuế huyện C; Biên lai lệ phí trước bạ số 120512, ngày 29/11/2017 (Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước) của Ngân hàng TMCP C4, Chi nhánh B. Đối với 02 (hai) loại giấy tờ này nay bà T xin rút, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Xác định không khởi kiện ông Trần Ngọc C nữa. Đề nghị Tòa án không triệu tập, làm việc và không đưa ông C vào tham gia tố tụng vụ án.

***Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Trung K và ông Đỗ Tấn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày*:**

Ông K và bà T có quan hệ quen biết do bà T là chủ hụi, ông K có tham gia 08 dây hụi của bà T, cụ thể như sau:

1. Bà T tổ chức 02 dây hụi (mỗi dây hụi có 18 phần), loại 1.000.000 đồng/tháng, khui 02 dây hụi cùng ngày 30/7/2016. Ông Nguyễn Trung K tham

gia 02 dây hụi, mỗi dây hụi chơi 01 phần. Cả 02 dây hụi đều đã hốt đầy đủ vào ngày kết thúc dây hụi là tháng 12/2017, chỉ còn thiếu lại bà T 2.000.000 đồng, mỗi dây nợ lại bà T 1.000.000 đồng.

2. Dây hụi khui ngày 15/9/2016, cũng có 02 dây hụi, loại 1.000.000 đồng/tháng, mỗi dây có 17 phần. Ông K tham gia 02 dây, mỗi dây 01 phần. Ông K đã hốt xong hụi, đến ngày nào thì không nhớ, chỉ nhớ còn nợ bà T mỗi dây 02 kỳ, tổng là 4.000.000 đồng.

3. Dây hụi khui ngày 20/11/2016, có 01 dây hụi, loại 5.000.000 đồng/tháng, dây hụi có 17 phần. Ông K tham gia 01 dây, 01 phần. Ông K đã hốt xong hụi, đến ngày nào thì không nhớ, chỉ nhớ còn nợ bà T 04 kỳ tháng 12/2016; tháng 01, 02, 3/2017, tổng nợ lại là 20.000.000 đồng.

4. Dây hụi khui ngày 20/11/2016, có 02 dây hụi, loại 1.000.000 đồng/tháng, mỗi dây có 17 phần. Ông K tham gia 02 dây, mỗi dây 01 phần, đã hốt xong hụi, đến ngày nào thì không nhớ, chỉ nhớ còn nợ bà T 04 kỳ tháng 12/2016; tháng 01, 02, 3/2017, tổng nợ lại là 8.000.000 đồng.

5. Dây hụi khui ngày 30/11/2016, có 01 dây hụi, loại 5.000.000 đồng/tháng, dây hụi có 15 phần. Ông K tham gia 01 phần, đã hốt xong hụi, đến ngày nào thì không nhớ, chỉ nhớ còn nợ bà T 02 kỳ tháng 12/2016; tháng 01/2017, tổng nợ lại là 10.000.000 đồng.

6. Dây hụi khui ngày 20/01/2017, có 01 dây hụi, loại 2.000.000 đồng/tháng, mỗi dây có 16 phần. Ông K tham gia 01 phần, đã hốt xong hụi, đến ngày nào thì không nhớ, chỉ nhớ còn nợ bà T 05 kỳ tháng 12/2016; tháng 01, 02, 3, 4/2017, tổng nợ lại là 10.000.000 đồng.

7. Dây hụi khui ngày 25/3/2017, có 01 dây hụi, loại 5.000.000 đồng/tháng, mỗi dây có 15 phần. Ông K tham gia 01 phần, đã hốt xong hụi, đến ngày nào thì không nhớ, chỉ nhớ còn nợ bà T 06 kỳ tháng 12/2016; tháng 01, 02, 3, 4, 5/2017; Tổng nợ lại 30.000.000 đồng.

8. Dây hụi khui ngày 10/6/2017, có 02 dây hụi, loại 1.000.000 đồng/tháng, mỗi dây có 15 phần. Ông K tham gia 02 dây, mỗi dây 01 phần, đã hốt xong hụi, đến ngày nào thì không nhớ, chỉ nhớ còn nợ bà T 10 kỳ tháng 12/2016; từ tháng 01 đến tháng 9/2017, tổng nợ lại là 20.000.000 đồng.

Tổng cộng ông K nợ bà T tiền hụi là: 104.000.000 đồng. Ngoài 08 dây hụi đã khai nêu trên, ông K không còn nợ bà T dây hụi nào khác.

Ngoài nợ hụi như đã trình bày nêu trên, ông K còn nợ tiền vay của bà T, cụ thể như sau:

1. Ngày 13/10/2016, ông K vay của bà T số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), lãi suất 10%/tháng, tương đương 1.200.000 đồng/tháng. ông K đã trả được tiền lãi đến tháng 8/2017, là 9.600.000 đồng. Hai bên không lập giấy tờ vay mượn, lý do: khi ông K vay thì bà T lấy tiền ông K vay để đóng hụi luôn, thể hiện tại trang "Đóng hụi 13/11/2016", ngày 05/11/2016, bà T cấn trừ tiền vay 2.000.000 đồng để đóng hụi cho bà T; ngày 10/11/2016 bà T cấn trừ tiền vay 2.000.000 đồng (1 phần) và 3.000.000 đồng (3 phần) để đóng hụi; tiền lời

đến ngày 10/11/2016 là 1.200.000 đồng. ông K trả lại bà T 200.000 đồng và ông K đóng trước 5.000.000 đồng. Tổng cộng: 8.200.000 đồng trừ 5.200.000 đồng = ông K vẫn còn nợ lại bà T số tiền 3.000.000 đồng.

Việc vay mượn 12.000.000 đồng, ông K không có chứng cứ chứng minh, vì bà T ghi vào sổ cái mà bà T đang giữ. Còn số tiền 4.000.000 đồng, ông K không có chứng cứ chứng minh đã nhận của bà T.

Tiền lãi 1.200.000 đồng/tháng ông K đóng lần lượt cho bà T vào các tháng sau ghi gộp chung vào trang sổ của các kỳ đóng hụi, tại nội dung "tiền lời" hoặc "đóng lời" bắt đầu từ ngày 13/11/2016.

Hiện nay ông K vẫn còn nợ bà T 12.000.000 đồng.

2. Ngày 10/3/2017, ông K vay của bà T số tiền 18.000.000 đồng, hai bên không lập giấy tờ vay tiền, bà T có ghi vào sổ cái của bà T, hiện bà T đang giữ sổ cái này, lãi suất 10%/tháng, tương đương 1.800.000 đồng/tháng. ông K đã đóng lãi từ tháng 3/2017 đến tháng 8/2017 là 9.000.000 đồng.

Bà T không giao số tiền 18.000.000 đồng cho ông K mà như khoản vay tại mục 1 nêu trên, ông K vay của bà T để đóng nợ hụi và trả tiền lãi, bà T cấn trừ tiền nợ này tại trang sổ "đóng hụi 15/3/2017", cụ thể: cấn trừ các dây hụi 15/3/2017 (2.000.000 đồng), 20/3/2017 (2.000.000 đồng).

3. Ngày 10/5/2017, ông K vay của bà T 52.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng, 5.200.000 đồng/tháng. ông K đã trả lãi từ ngày vay đến ngày 10/8/2017 là 15.600.000 đồng. Ông K không có chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền và trả lãi.

4. Ngày 10/7/2017, ông K vay của bà T số tiền 35.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng, tương đương 3.500.000 đồng/tháng. ông K đã trả lãi được 01 tháng là 3.500.000 đồng. Ông K không có chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền và trả lãi.

5. Ngày 10/8/2017, ông K vay của bà T số tiền 28.000.000 đồng, lãi suất 10%/tháng, tương đương 2.800.000 đồng/tháng. ông K đã trả lãi được 01 tháng là 2.800.000 đồng. Ông K không có chứng cứ chứng minh cho việc vay tiền và trả lãi.

Tổng cộng 05 khoản vay nêu trên ông K đã vay của bà T 145.000.000 đồng. Ông K đã trả lãi vay là 37.700.000 đồng.

Ngày 19/7/2017, ông K có vay của bà Võ Thị Thanh T2 (là con của bà T) số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất vay thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất do pháp luật quy định, hai bên có ký Hợp đồng vay tiền công chứng số 065008, tài sản đảm bảo cho khoản vay là thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 607, tờ bản đồ số 33, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG879565, vào sổ cấp GCN số CS01843 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/4/2017. Thực tế thì ông K phải trả lãi cho bà T2 theo lãi suất 10%/tháng. Sau khi trừ trả nợ cho bà T 145.000.000 đồng và tiền lãi 14.500.000 đồng nêu trên, khi về nhà

bà T trực tiếp giao lại cho ông K 90.500.000 đồng. Bà T2 thực tế không có giao tiền vay cho ông K.

Ngày 02/11/2017, ông K và bà T2 đã ký hợp đồng chấm dứt hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất, với nội dung bà T2 xác nhận đã nhận đủ số tiền lãi và nợ gốc, ông K đã nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG879565, vào sổ cấp GCN số CS01843 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/4/2017. Hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng C3 số công chứng 005891 ngày 02/11/2017.

Ngày 13/10/2017, ông K và bà T có ký giấy tay mua bán đất với nội dung ông K có bán cho bà T thửa đất và nhà ở tổng diện tích 632m^2, với số tiền là 560.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông K đã nhận của bà T số tiền cọc là 350.000.000 đồng, cụ thể là khấu trừ số tiền ông K nợ 250.000.000 đồng theo hợp đồng vay với bà T2, trừ vào các dây hụi ông còn nợ bà T gồm:

Ngày 10/6/2017 (2.000.000 đồng), ngày 15/11/2017 (2.000.000 đồng), bà T được trước 53.600.000 đồng, ngày 10/10/2017 (bà T đưa 53.000.000 đồng), ngày 17/10/2017 bà T đưa 31.400.000 đồng, ngày 20/10/2017 bà T trừ hụi 5.000.000 đồng và bà T đưa thêm 10.000.000 đồng là hoàn tất tiền cọc 350.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng tay mua bán đất nêu trên, ngày 02/11/2017, tại Văn phòng C3, ông K và bà T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 005892, quyển số 4, ngày 02/11/2017, đối tượng của hợp đồng là thửa đất số 607, tờ bản đồ số 33, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất là 632m^2, mục đích sử dụng đất là đất ở nông thôn 300m^2, đất trồng cây lâu năm là 332m^2, nguồn gốc đất là nhận thừa kế đất được công nhận như giao đất không có thu tiền sử dụng đất là 300m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG879565, vào sổ cấp GCN số CS01843 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/4/2017. Giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 180.000.000 đồng, thanh toán bằng Việt Nam đồng, thanh toán ngay sau khi hoàn thành việc công chứng. Thanh toán số tiền chuyển nhượng đất nêu trên, hai bên tự thanh toán ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Hai bên không giao nhận tiền theo nội dung hợp đồng công chứng này. Hai bên ký hợp đồng công chứng nhằm mục đích để bà T đi làm thủ tục đăng bộ sang tên quyền sử dụng đất.

Việc chuyển nhượng, ký hợp đồng tại phòng công chứng, ông K đã giao bản chính cho bà T làm thủ tục đăng bộ quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở. Việc đăng bộ như thế nào thì bà T thực hiện, ông K không biết. Thực tế ông K không giao nhà đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T, lý do: Hợp đồng chuyển nhượng số 005892 ngày 02/11/2017 nêu trên chỉ nhằm mục đích để cấn trừ nợ hụi giữa ông K và bà T. Trên quyền sử dụng đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng số 005892 ngày 02/11/2017 nêu trên có 03 căn nhà, ngày 29/5/2013 bà Nguyễn Thị D1 (mẹ ruột của ông K) đã ký hợp đồng công

chứng số 001053 tại Văn phòng C5 để cho ông Trần Tô H1 và bà Nguyễn Kim P, bà Trần Thị Tuyết N3 ở nhờ căn nhà có diện tích căn nhà 40m^2, thời hạn ở nhờ là 10 năm, diện tích vị trí cho ở nhờ là 15m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy 987QSDĐ ngày 11/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị D1 đứng tên.

Ông K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông K có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 005892 HĐ-CNQSDĐ, Quyển số 4TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 02/11/2017. Ông T sẽ trả lại cho bà T số tiền chuyển nhượng nhà đất theo giá ghi trong hợp đồng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành GCN: CI 827667, số vào sổ cấp GCN CS02078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho chủ sở hữu, sử dụng bà Võ Thị T.

Ông K yêu cầu Tòa án xem xét việc bà T cho ông K vay tiền với lãi suất 10%/tháng là vượt quá 150% lãi suất quy định của Ngân hàng N6, có dấu hiệu của hành vi cho vay nặng lãi. Đề nghị Tòa án làm rõ hành vi cho vay nặng lãi của bà T.

Ông K không đồng ý với kết quả thẩm định giá tài sản theo như Chứng thư thẩm định giá ngày 07/6/2021. Không đề nghị định giá/thẩm định giá lại.

Theo bản tự khai cung cấp cho Tòa án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

- *Ông Trần Tô H1 trình bày*: Ông là chồng của bà Nguyễn Kim P, anh rể của ông Nguyễn Trung K. Theo ông được biết thì ông K có nợ hụi bà Võ Thị T số tiền 350.000.000 đồng, do hoàn cảnh khó khăn nên chưa trả được cho bà T. Ngày 13/10/2017, bà T yêu cầu ông K ký giấy mua bán 632m^2 đất đang ở cho bà T với số tiền 560.000.000 đồng và chuyển số tiền nợ hụi trên thành tiền cọc. Bà T còn ký giấy đồng ý cho ông K ở lại từ ngày 13/10/2012 đến ngày 07/7/2018 (việc ký giấy tờ mãi sau này ông mới được biết).

Ngày 02/11/2017, bà T yêu cầu ông K ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất gia đình ông đang ở là phần đất đang tranh chấp diện tích diện tích 632m^2 thuộc Thửa đất số 607, Tờ bản đồ số 33 tọa lạc xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số CG 879565, số vào sổ CS 01843 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 19/4/2017 với số tiền 180.000.000 đồng theo hợp đồng số 005892 do Văn phòng C3 chứng thực.

Phần đất này là đất hương hỏa của cha mẹ vợ ông để lại cho các anh em bên vợ mà ông K là người đứng tên quản lý. Sau khi ký hợp đồng với bà T thì ông K bị các anh chị em phản đối do giá đất thực tế cao hơn giá bán trong hợp đồng. Mặt khác, hiện nay ngoài gia đình ông còn có 02 gia đình khác đang ở trên đất là gia đình Nguyễn Kim H và Nguyễn Trung K cất nhà riêng sinh sống,

tất cả đều nghèo khổ và khó khăn. Như vậy thực chất hợp đồng chuyển nhượng ký kết giữa bà T và ông K là để cấn trừ nợ hụi của ông K, giá trị hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế rất nhiều. Bà T lợi dụng sự thiếu hiểu biết và hoàn cảnh khó khăn của gia đình ông K để buộc ông K phải ký hợp đồng. Ông đã sinh sống trên đất gần 20 năm, có Sổ tạm trú, căn nhà ông ở diện tích khoảng 32 m^2 có 03 người đang sinh sống gồm: Ông Trần Tô H1, bà Nguyễn Kim P (vợ), Trần Tuyết N3 (con). Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng của ông K với bà T sau này ông mới được biết. Ông thống nhất với các văn bản, lời khai, yêu cầu của ông K tại Tòa án. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Nguyễn Kim P trình bày*: Bà là chị ruột của ông K. Bà P có lời trình bày giống như ông Trần Tô H1. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Trần Tuyết N3 trình bày:* Bà là con của bà Nguyễn Kim P, là cháu của ông Nguyễn Trung K hiện đang sinh sống trong nhà đất cùng bà P. Thời điểm ông K ký các hợp đồng chuyển nhượng với bà T sau này bà mới được biết. Bà thống nhất với các văn bản, lời khai, yêu cầu của ông K tại Tòa án. xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Nguyễn Huỳnh M trình bày*: Bà là vợ ông K. Bà M có lời trình bày giống như ông Trần Tô H1. Ngoài 02 gia đình đang ở trên đất là gia đình bà Nguyễn Kim H, Nguyễn Kim P, hiện nay còn có căn nhà vợ chồng bà đang ở có những người đang sinh sống là: Ông Nguyễn Trung K, bà Nguyễn Huỳnh M (vợ ông K), ông Nguyễn Thành Đ1 (con ông K), ông Nguyễn Thống N (anh ông K), ông Nguyễn Cẩm L1 (anh ông N), bà Quách Kim Y (vợ ông N), bà Nguyễn Yến N2 (sinh năm 2002 - con ông N), ông Nguyễn Nhật S (sinh năm 2003 - con ông N). Bà M xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Ông Nguyễn Cẩm L1 trình bày*: Ông là anh ruột của ông K. Ông L1 có lời trình bày giống như ông Trần Tô H1. Ông đang sống cùng gia đình ông K. xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Ông Nguyễn Thống N trình bày:* Ông là anh trai của ông K. Ông N có lời trình bày giống như ông Trần Tô H1. Ngoài 02 gia đình đang ở trên đất là gia đình bà Nguyễn Kim H, Nguyễn Kim P, hiện nay còn có căn nhà ông đang ở có những người đang sinh sống là: Ông Nguyễn Trung K, bà Nguyễn Huỳnh M, ông Nguyễn Thành Đ1 (con ông K), ông Nguyễn Cẩm L1 (anh trai ông N), bà Quách Kim Y (vợ ông N), bà Nguyễn Yến N2 (con ông N), ông Nguyễn Nhật S (con ông N). Ông N xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Nguyễn Kim H trình bày:* Bà là chị gái của ông K. Bà H có lời trình bày giống như ông Trần Tô H1. Bà sống trên đất gần 20 năm, có sổ hộ khẩu, căn nhà gia đình bà diện tích khoảng 40 m^2. Ngoài gia đình bà còn có 02 gia đình khác đang ở trên đất là gia đình Nguyễn Kim P và Nguyễn Trung K cất nhà riêng sinh sống, tất cả đều nghèo khổ và khó khăn. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Vũ Thị Thu T1, ông Vũ Thế V1 trình bày*: Là con của bà Nguyễn Kim H, cháu của ông Nguyễn Trung K, hiện đang sinh sống trong cùng bà H trên đất.

Thời điểm ông K ký các hợp đồng chuyển nhượng với bà T sau này mới được biết. Thống nhất với các văn bản, lời khai, yêu cầu của ông K tại Tòa án. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Bà Quách Kim Y, bà Nguyễn Yến N2, ông Nguyễn Nhật S trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Nguyễn Trung K. Xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Tại biên bản xác minh ngày 01/12/2021, ông Trần Trung D và Văn phòng C3 có người đại diện theo pháp luật là ông Trần Trung D trình bày:

Khoảng vào năm 2017, Văn phòng C3 có nhận ông Trần Ngọc C làm tập sự, giúp việc trong Văn phòng. Nhưng đến cuối năm 2017 ông C đã nghỉ, Văn phòng không lưu giữ hồ sơ lý lịch của ông C, hiện nay không biết ông C đang ở đâu. Biên nhận hồ sơ ngày 13/10/2017 là do ông C và bà T tự ký thỏa thuận, không liên quan đến Văn phòng.

Trước khi nghỉ việc, ông C có giao lại cho Văn phòng bản chính tài liệu là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành GCN: CI 827667, số vào sổ cấp GCN CS02078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho chủ sở hữu, sử dụng bà Võ Thị T lưu giữ. Hiện nay Văn phòng vẫn đang lưu giữ bản chính tài liệu này.

Còn đối với tài liệu là bản chính Thông báo về việc nộp thuế trước bạ nhà, đất số U201779758/TB-CCT-TBA ngày 21/11/2017; Biên lai thu lệ phí trước bạ số 120512 ngày 29/11/2017 (giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước) của Ngân hàng Thương mại cổ phần C4 – Chi nhánh B thì Văn phòng không có lưu giữ, ông C cũng không giao tài liệu này cho Văn phòng. Lý do Văn phòng giữ bản chính giấy chứng nhận là:

Sau khi nhà nước cấp giấy chứng nhận cho bà T thì ông K đã liên hệ với Văn phòng thông báo rằng ông K không bán đất cho bà T, ông K vay nợ bà T nên bà T buộc ông K phải ký giấy tờ bán đất, đây chỉ là giao dịch mua bán giả tạo để đảm bảo cho khoản vay. Ông K yêu cầu Văn phòng phải giữ bản chính giấy chứng nhận không giao cho bà T, nếu Văn phòng giao cho bà T mà xảy ra thiệt hại hay giao dịch mua bán nào khác thì Văn phòng phải chịu trách nhiệm. Nên Văn phòng đã giữ bản chính giấy chứng nhận cho tới nay.

Trường hợp Tòa án đề nghị/có quyết định phải giao trả cho Tòa án thì Văn phòng sẽ giao cho Tòa án lưu giữ.

Đối với yêu cầu trả lại bản chính Giấy chứng nhận của bà T: Văn phòng xác nhận có giữ bản chính Giấy chứng nhận. Nhưng không đồng ý trả bà T, chỉ giao trả theo yêu cầu hoặc quyết định của Tòa án.

Đối với các yêu cầu khác của bà T với ông K. Văn phòng không có ý kiến. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Ông Trần Trung D và Văn phòng C3 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các buổi làm việc, phiên họp hòa giải và xét xử của Tòa án.

- *Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H:* Đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa:

***Nguyên đơn bà Võ Thị T và ông Huỳnh Minh V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng thống nhất trình bày*:**

Khi bà T mua đất có đến xem đất, biết trên đất có các căn nhà mà anh chị em ông K cùng gia đình đang ở. Ông K nói cho những người này ở nhờ và hứa rằng sau khi chuyển nhượng thì ông K sẽ yêu cầu những người này chuyển đi, ông K xin thời gian ở lại là từ ngày 13/10/2017 đến ngày 07/7/2018 để mọi người có thời gian di dời tài sản trên đất. Bà T không biết trên đất có căn nhà tình nghĩa, các bên chưa ký biên bản bàn giao đất do ông K xin ở lại một thời gian. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, bà T đã được sang tên trên giấy chứng nhận.

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Trung K và những người liên quan đang ở trên đất giao trả nhà đất cho bà Võ Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành giấy chứng nhận: CI 827667, số vào sổ cấp GCN: CS02078, ngày 22/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Võ Thị T. Bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông K số tiền còn lại là 210.000.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Trung K phải trả cho bà Võ Thị T số tiền nợ hụi là 129.000.000 đồng, thanh toán một lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Trung K phải trả cho bà Võ Thị T số tiền vay 100.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất 0,7%/tháng từ ngày 08/5/2017 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm 18/5/2022 là 5 năm 10 ngày, thanh toán một lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Trần Trung D và Văn phòng C3 phải trả lại cho bà Võ Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành giấy chứng nhận CI 827667, số vào sổ cấp GCN: CS02078, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho bà Võ Thị T.

Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 005892 HĐ-CNQSDĐ, Quyển số 4TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 02/11/2017 xác lập giữa bà Võ Thị T với ông Nguyễn Trung K là vô hiệu thì bà T đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi là hoàn toàn do phía ông K nên phía ông K phải có trách nhiệm bồi thường 62,5 % giá trị chuyển nhượng và số tiền là

350.000.000 đồng bà T đã giao ông K theo như giấy nhận cọc. Xác định giá trị tài sản tranh chấp theo như chứng thư thẩm định giá ngày 07/6/2021, để xác định tổng giá trị tài sản và yêu cầu được nhận số tiền giá trị tài sản trượt giá = (Tổng giá trị tài sản - 560.000.000 đồng) x 62,5%, vì lỗi hoàn toàn do ông K.

Với số tiền vay 100.000.000 đồng, lãi suất 0,7%, trên giấy không ghi thời hạn vay. Trước khi khởi kiện về yêu cầu này, bà T đã đến nhà ông K yêu cầu trả nợ, nhưng ông K nói vợ đang mang thai sợ bị ảnh hưởng nên không cho vào nhà đòi mà hứa miệng sau khi ra giấy chứng nhận sang tên bà T ông K sẽ trả.

Bà T đồng ý giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá ngày 07/6/2021. Bà đã tạm ứng chi phí thẩm định giá, đo vẽ như các hợp đồng đã nộp cho Tòa án. Đề nghị Tòa án giải quyết phần tiền tạm ứng theo pháp luật.

Khoản nợ hụi 129.000.000 đồng bà có thông báo đòi ông K, đây là nợ hụi theo dây hụi phải trả theo đúng kỳ, ông K tham gia hụi mà không đóng hụi bà T phải đóng thay nên giờ ông K phải trả lại bà tiền này. Bà T không yêu cầu tính lãi tiền nợ hụi.

Bị đơn ông Nguyễn Trung K và ông Đỗ Tấn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Thực tế có việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử sụng đất như bà T trình bày giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 180.000.000 đồng, thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến thời điểm bà T được cấp giấy chứng nhận thì ông K không có ngăn chặn nhưng có yêu cầu Văn phòng Công chứng Trần Trung D giữ bản chính giấy tờ đất, vì bà T còn nợ lại 210.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng thì có ký giấy tay thỏa thuận giá thỏa thuận là 560.000.000 đồng, ông K đã nhận 350.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng là để cấn trừ nợ ông K vay con bà T, tiền lãi và nợ hụi bà T, các khoản tiền này đã nhận từ trước. Giấy tờ nhà đất đứng tên chủ sử dụng riêng ông K nên ông K ký hợp đồng tư cách cá nhân chuyển nhượng đất với bà T chứ không báo với anh chị em trong nhà. Tuy trình độ học vấn của ông K tới lớp 9, có nghe nói đọc viết bình thường nhưng khi ký hợp đồng thì không đọc kỹ hợp đồng không biết đã ký bán những gì, chỉ biết là ký hợp đồng bán đất để cấn trừ nợ tiền bà T, bà T hứa miệng là có tiền thì ra chuộc lại nên tin và ký theo, khi đó vợ ông K đang có thai, ông K lại nợ hụi, sợ bà T vào nhà đòi ảnh hưởng đến vợ và con nên ông K ký. Sau khi ông K ký nhận thì bà T đã xác nhận vào sổ của ông K là "xong cọc". Việc chuyển nhượng là đối với đất chứ không bán nhà, bà T không xuống xem hiện trạng đất trước khi mua, các bên chưa lập biên bản bàn giao đất, ông K không ký vào tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

Đối với tiền nợ 100.000.000 đồng ông K thừa nhận có vay bà T, có ký vào giấy vay tiền nhưng lãi suất thực tế các bên thỏa thuận miệng là 10% chứ không phải 0,7% như ghi trong giấy, vay không có ghi thời hạn trả, các bên nói miệng khi nào có tiền thì trả, chưa có thông báo thời hạn trả nợ. Đề nghị giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với số tiền nợ hụi 129.000.000 đồng thì ông K thừa nhận có nợ bà T số tiền này, ông đồng ý trả nhưng sẽ trả sau cho bà T vì hiện nay gia đình khó khăn chưa có tiền trả.

Đối với giá trị nhà đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 07/6/2021 ông K không đồng ý, không yêu cầu thẩm định giá lại. Chỉ đồng ý giá trị tại Biên bản định giá ngày 21/6/2018 vì lỗi kéo dài vụ án là do dịch bệnh và do phía bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện nhiều lần. Về các chi phí tố tụng bà T đã tạm ứng, ông K không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ông K giữ nguyên yêu cầu phản tố. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án không chấp nhận, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K. Nếu bà T đồng ý hòa giải, ông K sẽ trả lại cho bà T số tiền là 700.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng:

Tòa án xác định mối quan hệ pháp luật tranh chấp xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật; Việc ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án đều đúng quy định pháp luật. Đương sự đã thực hiện các quy định tại Điều 68, 70, 71, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Các bên thống nhất có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó không có cơ sở xác định hợp đồng được ký giả tạo để che giấu một giao dịch khác.

Căn cứ vào "Giấy mua bán đất" viết tay ngày 13/10/2017 và lời khai thống nhất của các bên thể hiện là ông K đã nhận cọc số tiền 350.000.000 đồng, giấy này không thể hiện nội dung về thời gian ra công chứng, giao nhận số tiền còn lại, giao đất. Tuy nhiên ngày 02/11/2017 hai bên đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3 là hoàn toàn tự nguyện. Như vậy thời điểm này giữa các bên đã thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng nên không còn ở giai đoạn đặt cọc và số tiền 350.000.000 đồng trở thành số tiền thanh toán một phần của hợp đồng tương đương với tỷ lệ 62.5%.

Ngoài ra căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Trung k thể hiện thửa đất có diện tích 632m^2 không có nhà ở và các công trình xây dựng khác, tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận. Giấy mua bán đất viết tay ngày 13/10/2017 giữa ông K và bà T có nội dung thỏa thuận là mua bán đất và nhà nhưng không xác định rõ tài sản trên đất là như thế nào. Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất ngày 02/11/2017 tại Văn phòng C3 thể hiện các bên chuyển nhượng đất không có tài sản nhà ở và các công trình xây dựng khác. Trong khi đó trên đất có 3 căn nhà trong đó có nhà tình nghĩa do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông N4 cha của ông K. Như vậy việc chuyển nhượng đất giữa các bên không đúng với hiện trang thực tế là trên đất có nhà. Do đó, đề nghị hội đồng xét

xử chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02/11/2017 giữa ông K và bà T tại Văn phòng C3 là vô hiệu do lỗi cả hai bên, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Võ Thị T. Buộc Văn phòng C3 trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K.

Theo nội dung hợp đồng tại công chứng thì các bên chỉ giao dịch chuyển nhượng đất, riêng tài sản xây dựng trên đất là không phép nên không được công nhận (trừ căn nhà tình nghĩa), các bên cũng không có tài sản cụ thể trên đất. Do vậy chỉ xem xét về giá trị đất khi giải quyết hậu quả. Tỷ lệ bà T đã thanh toán 62.5% tương đương theo giá kết quả thẩm định ngày 07/6/2021 của công ty T3 là 2.355.055.000 đồng – 350.000.000 đồng = 2.005.055.000 đồng là phần chênh lệch, do đôi bên cùng có lỗi nên chia đôi giá trị chênh lệch là 1.002.527.500 đồng. Như vậy ông K phải hoàn trả là cho bà T số tiền là 350.000.000 đồng + 1.002.527.500 đồng = 1.352.527.500 đồng

Đối với số tiền nợ 100.000.000 đồng ông K nợ của bà T do giấy nợ không thỏa thuận thời hạn trả nợ nên bà T phải có thông báo đòi nợ số tiền này theo quy định, đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của bà T

Đối với số tiền nợ hụi 129.000.000 đồng, ông K thừa nhận có nợ và đồng ý trả cho bà T nhưng hiện tại chưa có tiền để trả, đề nghị chấp nhận yêu cầu này của bà T

Án phí các bên chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, vay tài sản và nợ hụi; bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ Điều 34, 37 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Có cơ sở xác định về quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản. Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và nợ hụi".

[1.2] Sự vắng mặt, có mặt của các đương sự: Bị đơn ông Trần Trung D, Văn phòng C3; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Huỳnh M,

ông Nguyễn Cẩm L1, ông Nguyễn Thống N, bà Nguyễn Kim H, ông Vũ Thế V1, bà Vũ Thị Thu T1, bà Nguyễn Kim P, ông Trần Tô H1, bà Trần Tuyết N3, bà Quách Kim Y, bà Nguyễn Yến N2, ông Nguyễn Nhật S có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và đã có lời khai cho Tòa án. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, Toà án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý, thông báo hoà giải, quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho theo qui định tại Điều 177 và Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H vẫn không đến Tòa. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

[1.3] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của ông Trần Ngọc C: Nguyên đơn xác nhận xin rút các yêu cầu khởi kiện có liên quan đến ông Trần Ngọc C. Các đương sự đề nghị Tòa án không đưa ông C vào tham gia tố tụng trong vụ án. Ông Trần Trung D và Văn phòng Công chứng Trần Trung D thừa nhận đang giữ bản chính giấy chứng nhận liên quan đến tài sản tranh chấp mà nguyên đơn yêu cầu đòi lại, ông C chỉ là tập sự trong Văn phòng Công chứng Trần Trung D và đã hết thời gian tập sự, không lưu giữ lý lịch, không biết địa chỉ cư trú của ông C. Xét, việc tranh chấp giữa các đương sự không có liên quan đến ông C, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C nên không cần thiết phải đưa ông C vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn.

[1.4] Theo xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 09/4/2018 của Ủy ban nhân dân xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận bà Võ Thị T đã kết hôn và ly hôn theo Quyết định số 05/ST-DS ngày 19/5/1994 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Hiện chưa đăng ký kết hôn với ai. Như vậy, có cơ sở xác định bà T độc thân.

[**2**] Về nội dung:

[2.1] Xét, nguyên đơn rút các yêu cầu về việc buộc ông Trần Ngọc C và ông Trần Trung D có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T bản chính các giấy tờ: Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất số U201779758/TB-CCT-TBA, ngày 21/11/2017 của Chi cục thuế huyện C; Biên lai lệ phí trước bạ số 120512, ngày 29/11/2017 (Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước) của Ngân hàng TMCP C4, Chi nhánh B, căn cứ Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết yêu cầu trên của bà T.

[2.2] Xét, các yêu cầu của đương sự:

[2.2.1] Xét, Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005892/HĐ-CNQSDĐ, Quyển số 4TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 02/11/2017 đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 33, địa chỉ xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số E B, Tổ B, Ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hình thức của giao dịch dân sự, thì hợp đồng trên có hình thức phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2.2] Xét, về nội dung hợp đồng:

Xét, tại phiên tòa ông K và bà T đều thừa nhận có ngày 13/10/2017 hai bên có ký giấy tay mua bán nhà đất với nội dung ông K có bán cho bà T thửa đất và nhà ở tổng diện tích 632m^2 tại thửa đất 607, tờ bản đồ số 33, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền chuyển nhượng là 560.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K đã nhận của bà T số tiền cọc là 350.000.000 đồng. Ngày 02/11/2017, ông K có ký Hợp đồng vay tiền và thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5008, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD vay của bà Võ Thị Thanh T2 (con của bà T), ông K cho rằng số tiền 350.000.000 đồng trong đó có tiền ông vay của bà T2 250.000.000 đồng và vay của bà T 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà T2 xác nhận số tiền 250.000.000 đồng bà cho ông K vay không liên quan gì đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T và ông K, hợp đồng vay tiền đã thanh lý và giải quyết xong, bà T2 cũng không yêu cầu được tham gia tố tụng trong vụ án và không có tranh chấp gì liên quan đến vụ án này. Bà T và ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện do đó không có cơ sở để xác định đây là hợp đồng vô hiệu do giả cách.

Ngày 02/11/2017, tại Văn phòng C3 ông K và bà T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, công chứng số 005892, quyển số 4, ngày 02/11/2017, giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 180.000.000 đồng, mục đích là để giảm tiền thuế chuyển nhượng. Sau đó ông K đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T làm thủ tục đăng bộ quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở, như vậy có cơ sở xác định việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nhưng nội dung hợp đồng giao kết không đúng giá trị thực tế, trốn tránh nghĩa vụ đối với nhà nước là không theo đúng quy định pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án: Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH MTV T4 Bản đồ lập ngày 26/6/2018 thể hiện: Thông tin về tài sản gắn liền với đất: Số tầng 1, Cấp 4, Kết cấu tường gạch, Cột BTCT, Vách Giấy, sàn, mái ngói + tôn; Tổng diện tích sàn xây dựng theo hiện trạng Nhà 1 (53.7 m^2), Nhà 2 (45.5 m^2), nhà 3 (53.2 m^2), mái tôn 4 (86.1 m^2), mái lá + giấy dầu 5 (29.9 m^2). Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2021: Xác định hiện trạng công trình trên đất đúng như bản vẽ và chứng thư nêu trên. Theo Quyết định cấp căn nhà tình nghĩa cho hộ chính sách số 1523/QĐ-UB ngày 20/10/1993: Kính tặng ông Nguyễn Văn N5 – cha liệt sĩ, được trọn quyền quản lý sử dụng tu sửa, đồng thời không được bán sang nhượng người khác. Ngày 29/5/2013, bà Nguyễn Thị D1 (mẹ ruột của ông K) đã ký hợp đồng công chứng số 001053 tại Văn phòng C5 để cho ông Trần Tô H1 và bà Nguyễn Kim P, Trần Tuyết N3 ở nhờ căn nhà có diện tích căn nhà 40m^2, thời hạn ở nhờ là 10 năm, diện tích vị trí cho ở nhờ là 15m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy 987QSDĐ ngày 11/8/2000 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị D1 đứng tên. Như vậy có cơ sở xác định trên đất có 03 căn nhà và các tài sản khác gắn liền trên đất.

Giấy mua bán đất ngày 13/10/2017 nội dung *"Nay tôi có bán cho bà Võ Thị T một thửa đất và nhà ở tổng diện tích 632 m^2 "sáu tram ba mươi hai $m^{2"}$ với số tiền là: 560.000.000 đ "Năm trăm sáu mươi triệu". Hôm nay ngày 13-10-2017 tôi có nhận cọc số tiền là 350.000.000 đ "Ba trăm năm mươi triệu". Nếu tôi không thực hiện đúng hợp đồng thì số tiền nói trên tôi sẽ đền gấp đôi*". Mặt sau tờ giấy có ghi *"Tôi tên Nguyễn Trung K .... Tôi là người ở lại nhà trong đất và xin ở lại của bà Võ Thị T .... Thời gian xin ở lại từ ngày 13/10/2017 đến ngày 07/7/2018. Sau khi hết thời hạn xin ở nhờ thì tôi sẽ rời khỏi căn nhà tôi không đòi hỏi gì hết"*. Tại Giấy (sổ cái của ông K) trang ghi ngày 10/10/2017 chốt cuối sổ *"Rồi 100.000.000 ./. xong cọc"*. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 005892/HĐ-CNQSDĐ, Quyển số 4TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 02/11/2017, chỉ chuyển nhượng đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 33, địa chỉ xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, không có tài sản gắn liền với đất. Trong khi ông K và bà T cùng xác nhận đều biết trên đất có nhà mà vẫn thực hiện việc chuyển nhượng đất, dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được. Căn cứ Điều 117, 123, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch trên là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và hợp đồng vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được.

Do giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết vô hiệu nên cần giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Nguyên đơn xác định yêu cầu trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 005892 HĐ-CNQSDĐ, Quyển số 4TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 02/11/2017 xác lập giữa bà T với ông Nguyễn Trung K là vô hiệu thì bà T đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả đối với hợp đồng vô hiệu, xác định lỗi là hoàn toàn do phía ông K nên phía ông K phải có trách nhiệm bồi thường. Bà T đã trả cho ông K số tiền là 350.000.000 đồng, giá nhận chuyển nhượng là 560.000.000 đồng như vậy bà T đã thực hiện 62,5 % giá trị chuyển nhượng. Buộc ông K trả lại cho bà T các khoản tiền như sau: Số tiền là 350.000.000 đồng bà T đã giao ông K theo như giấy nhận cọc. Xác định giá trị tài sản tranh chấp theo như chứng thư thẩm định giá ngày 07/6/2021, để xác định tổng giá trị tài sản và yêu cầu được nhận số tiền giá trị tài sản trượt giá = (Tổng giá trị tài sản - 560.000.000 đồng) x 62,5%, vì lỗi hoàn toàn do ông K. Còn ông K chỉ đồng ý hoàn lại cho bà T số tiền đã nhận là 350.000.000 đồng. Như đã nhận định ở trên trong trường hợp này lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do hai bên khi giao dịch chuyển nhượng đã biết rõ hiện trạng trên đất nhưng không có thỏa thuận gì về nhà ở tài sản trên đất dẫn đến việc hợp đồng không thể thực hiện được, căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường…"* và Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán thì thiệt hại từ giao dịch vô hiệu còn bao gồm chênh lệch giá tài sản từ thời điểm giao dịch đến thời điểm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Vì

vậy bà T chỉ được trả lại tiền đã giao là 350.000.000 đồng và một nửa chênh lệch giá về quyền sử dụng đất theo tỷ lệ bà T đã thanh toán là 62.5%.

Tại Biên bản định giá ngày 21/6/2018, thể hiện: Đất ở giá 3.000.000 đ/m^2; Đất trồng cây lâu năm 2.000.000 đ/m^2; Tài sản trên đất Nhà 1 (50%x 650.000 đ/m2 = 325.000đ/m^2); Nhà 2 (30% x 1.350.000 đ/m2 = 405.000 đ/m^2); Nhà 3 (30% x 940.000 đ/m2=282.000 đ/m^2); Mái che (10% x 650.000đ/m2=65.000đ/m^2).

Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số chứng thư A.283/21/SaigonPA/HS ngày 07/6/2021, kết quả thẩm định giá như sau: Tổng giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng (Nhà 1, 2, 3, mái tôn) trên đất là 3.948.634.600 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy cần phải lấy kết quả thẩm định giá tại thời điểm gần nhất là Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá số chứng thư A.283/21/SaigonPA/HS ngày 07/6/2021 để làm cơ sở giải quyết. Theo hợp đồng tại công chứng các bên chỉ thực hiện chuyển nhượng đất, không có thỏa thuận mua bán về nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do đó chỉ xem xét giải quyết giá trị đối với đất chuyển nhượng là 3.768.088.000 đồng, được tính cụ thể như sau:

Tỷ lệ bà T đã thanh toán 62,5% tương đương 2.355.055.000 - 350.000.000 = 2.005.055.000 đồng là phần chênh lệch. Do đôi bên cùng có lỗi nên chia đôi giá trị chênh lệch =1.002.527.500 đồng. Như vậy, ông K có nghĩa vụ hoàn trả bà T 350.000.000 + 1.002.527.500 = 1.352.527.500 đồng.

[2.2.3] Xét, yêu cầu buộc ông Nguyễn Trung K phải trả cho bà Võ Thị T số tiền nợ hụi là 129.000.000 đồng, thanh toán một lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa và tại Biên bản đối chất ngày 15/7/2020 ông K thừa nhận còn nợ lại bà T số tiền hụi 129.000.000 đồng và đồng ý sẽ trả số tiền này. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đối với yêu cầu trên.

[2.2.4] Xét, yêu cầu buộc ông Nguyễn Trung K phải trả cho bà Võ Thị T số tiền vay 100.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất 0,7%/tháng từ ngày 08/5/2017 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, thanh toán một lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Giấy vay ngày 08/5/2017 thể hiện "Cho K mượn 100.000.000 (Một trăm triệu đồng chẵn), lãi suất 0,7%". Ông K thừa nhận chữ ký trên giấy là của ông K, có vay của bà T số tiền trên với lãi suất thỏa thuận miệng là 10%, nhưng trên giấy là bà T ghi 0,7%. Bà T xác nhận chữ trên giấy là bà T viết, phần lãi suất ghi thêm vì ông K yêu cầu ghi để xác định lãi suất. Không thỏa thuận ngày trả tiền. Bà T và ông K thừa nhận có việc bà T đến nhà đòi miệng tiền nhưng do vợ ông K đang mang thai nên ông K không cho bà T vào nhà mà ra ngoài thỏa thuận miệng riêng, không nhớ thời gian nào. Ông T và bà K xác nhận chưa có thông báo yêu cầu trả nợ bằng văn bản.

Do đây là khoản vay không xác định thời hạn trả nợ, căn cứ Điều 463, Điều 469 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà T chưa đủ điều kiện khởi kiện đối với khoản vay này. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của bà T.

[2.2.5] Xét, yêu cầu buộc ông Trần Trung D và Văn phòng C3 phải trả lại cho bà Võ Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành giấy chứng nhận CI 827667, số vào sổ cấp GCN: CS02078, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho bà Võ Thị T.

Theo Biên nhận hồ sơ ngày 13/10/2017 ông Trần Ngọc C ký nhận đã nhận 01 bản chính giấy chứng nhận do bà Võ Thị Tâm g để làm hồ sơ dịch vụ đăng bộ quyền sử dụng đất.

Tại biên bản xác minh ngày 01/12/2021, ông Trần Trung D và Văn phòng C3 có người đại diện theo pháp luật là ông Trần Trung D đã thừa nhận hiện nay Văn phòng đang lưu giữ bản chính tài liệu là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành GCN: CI 827667, số vào sổ cấp GCN CS02078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho chủ sở hữu, sử dụng bà Võ Thị T (do ông C giao lại). Trường hợp Tòa án đề nghị/có quyết định phải giao trả cho Tòa án thì Văn phòng sẽ giao cho Tòa án chứ không đồng ý trả bà T, chỉ giao trả theo yêu cầu hoặc quyết định của Tòa án.

Hội đồng xét xử xét thấy do hợp đồng vô hiệu, cần tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà T. Nên cần buộc ông Trần Trung D và Văn phòng Công chứng Trần Trung D giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành GCN: CI 827667, số vào sổ cấp GCN CS02078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích trên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung K về việc:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 005892 HĐ-CNQSDĐ, Quyển số 4TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 02/11/2017.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành GCN: CI 827667, số vào sổ cấp GCN CS02078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho chủ sở hữu, sử dụng bà Võ Thị T.

Ông Nguyễn Trung K được quyền liên hệ Văn phòng Đ2, và các cơ quan chức năng để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 33, địa chỉ xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số E B, Tổ B, Ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

[3] Về chi phí, lệ phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá: Theo biên bản quyết toán lập ngày 09/8/2018 tại Tòa án nhân dân huyện Củ Chi và hóa đơn giá trị giá trị gia tăng ngày 12/7/2018 phí lập bản vẽ thì tổng chi phí là: 7.863.178 đồng.

Chí phí thẩm định giá: Theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 242/21/SaigonPA/HĐ ngày 14/5/2021 ký giữa bà Võ Thị T với Công ty TNHH T3: Phí dịch vụ 14.000.000 đồng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 2.000.000 đồng theo phiếu thu số 197 ngày 19/5/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng chi phí, lệ phí tố tụng: 7.863.178 đồng + 14.000.000 đồng + 2.000.000 đồng = 23.863.178 đồng.

Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bà T và ông K mỗi bên phải chịu ½ chi phí, lệ phí tố tụng, mỗi người phải chịu số tiền là 11.931.589 đồng. Ông K phải hoàn trả lại cho bà T số tiền 11.931.589 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Võ Thị T - sinh năm 1959, thuộc trường hợp người cao tuổi theo Luật Người cao tuổi, bà T có đơn đề nghị được miễn nộp án phí. Căn cứ Điều 12,13,14 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 về các trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án thì bà T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008422 ngày 07/02/2018 số tiền 300.000 đồng và số 0032686 ngày 11/6/2018 số tiền 12.900.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ 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, bị đơn ông Nguyễn Trung K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận, do ông K có đơn xin miễn giảm án phí đề ngày 30/5/2022 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C xác nhận có hoàn cảnh khó khăn, hiện ông K đang thất nghiệp, phải nuôi con nhỏ bị bệnh tăng động giảm chú ý, gia đình ông K là gia đình liệt sĩ, ông K là người trực tiếp thờ cúng liệt sĩ theo Quyết định số 507/QĐ-SLĐTBXH ngày 07/9/2020 của Sở Lao động, T, Xã hội Thành phố H. Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, có cơ sở xác định ông K thuộc trường hợp thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ. Do đó ông K được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033180 ngày 20/8/2018 số tiền 300.000 đồng, do ông Nguyễn Trung K nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ 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, bị đơn ông Trần Trung D và Văn phòng C3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 119, 123, 407, 408, 463, 469 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 97, 98, 99 Luật Đất đai năm 2014; Luật Thi hành án dân sự; Luật người cao tuổi; 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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T về việc buộc ông Trần Ngọc C và ông Trần Trung D có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T bản chính các giấy tờ: Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất số U201779758/TB-CCT-TBA, ngày 21/11/2017 của Chi cục thuế huyện C; Biên lai lệ phí trước bạ số 120512, ngày 29/11/2017 (Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước) của Ngân hàng TMCP C4, Chi nhánh B.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Võ Thị T về việc:

- Buộc ông Nguyễn Trung K tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 005892, Quyển số 4TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 02/11/2017. Bà Võ Thị T sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông K số tiền là 210.000.000 (hai trăm mười triệu) đồng.

- Buộc ông Nguyễn Trung K và những người liên quan đang ở trên đất giao trả nhà đất cho bà Võ Thị T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành giấy chứng nhận: CI 827667, số vào sổ cấp GCN: CS02078, ngày 22/01/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp cho bà Võ Thị T.

- Buộc ông Trần Trung D và Văn phòng C3 phải trả lại cho bà Võ Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành giấy chứng nhận CI 827667, số vào sổ cấp GCN: CS02078, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho bà Võ Thị T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Võ Thị T về việc:

- Buộc ông Nguyễn Trung K phải trả cho bà Võ Thị T số tiền nợ hụi là 129.000.000 (một trăm hai mươi chín triệu) đồng, thanh toán một lần, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T do chưa đủ điều kiện khởi kiện, buộc ông Nguyễn Trung K phải trả cho bà Võ Thị T số tiền vay 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là tiền gốc và lãi suất 0,7%/tháng từ ngày 08/5/2017 cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trung K về việc:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 005892 HĐ-CNQSDĐ, Quyển số 4TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C3 chứng thực ngày 02/11/2017.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành GCN: CI 827667, số vào sổ cấp GCN CS02078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tên Võ Thị T.

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Trung K về việc: Ông Nguyễn Trung K sẽ trả lại cho bà Võ Thị T số tiền chuyển nhượng nhà đất theo giá ghi trong hợp đồng.

7. Buộc ông Nguyễn Trung K phải hoàn trả và bồi thường cho bà Võ Thị T số tiền 1.352.527.500 (Một tỷ ba trăm năm mươi hai triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

- Buộc ông Trần Trung D và Văn phòng C3 giao trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành GCN: CI 827667, số vào sổ cấp GCN CS02078 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/01/2018 cho Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lưu trữ để thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Trung K được quyền liên hệ Văn phòng Đ2, và các cơ quan chức năng để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 33, địa chỉ xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số E B, Tổ B, Ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật.

8. Về chi phí, lệ phí đo vẽ, thẩm định giá tài sản:

- Nguyên đơn bà Võ Thị T phải chịu số tiền 11.931.589 (Mười một triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm tám mươi chín) đồng. Bà Võ Thị T đã nộp xong.

- Bị đơn ông Nguyễn Trung K phải hoàn trả lại cho bà Võ Thị T số tiền 11.931.589 (Mười một triệu chín trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm tám mươi chín) đồng.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Võ Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008422 ngày 07/02/2018 số tiền 300.000 đồng và số 0032686 ngày 11/6/2018 số tiền 12.900.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn ông Nguyễn Trung K được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033180 ngày 20/8/2018 số tiền 300.000 đồng, do ông Nguyễn Trung K nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn ông Trần Trung D và Văn phòng C3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các bên thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

10. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014)./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Củ Chi;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hồ sơ vụ án (T.**30**B).

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

Doãn Thị Kim Thúy