TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH
Bản án số: 107/2024/DSST
Ngày: 22.7.2024
V/v *Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Bình

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tới
2. Ông Trần Tấn Phát

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hoàng Thị Hoài Thanh - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Lê Trúc Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tp Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, về việc "Tranh chấp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 113/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vương Bá Ng, sinh năm 1985; địa chỉ: 799, đường Bời L, khu phố Ninh A, phường Ninh SN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Hoàng Ng, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp Bến C, xã NĐ, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, theo hợp đồng ủy quyền ngày 21.8.2023, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn Ph, sinh năm 1998; địa chỉ: Số 34, khu phố Ninh L, phường Ninh Th, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1987; địa chỉ: 171 đường Nguyễn Trọng C, khu phố HN, phường Hiệp N, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, theo hợp đồng ủy quyền ngày 29.12.2023, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Văn L, sinh năm 1982; bà Phạm Huỳnh Thoại Ng, sinh năm 1983; địa chỉ: 1785, ấp Phước L, xã Phước M,

huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Lê Trường S, sinh năm 1988; địa chỉ: 139/85/13, khu phố X, phường Tân TH, Quận Y, Thành Phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2 Ông Võ Khắc Ch, sinh năm 1954, địa chỉ Suối D, xã TB, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, theo giấy ủy quyền ngày 22.4.2024, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 8 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu vay tiền để kinh doanh nên nguyên đơn thông qua bà Dương Thị Ánh Ng, sinh năm1978, địa chỉ: Khu phố x, phường Y, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh thì bà Ng đã giới thiệu nguyên đơn đến vay tiền của ông Nguyễn Tấn Ph vì lãi vay thấp. Trước khi gặp ông Ph thì ông Ng có mượn bà Ng số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) nên ông Ph đồng ý chuyển trả thay cho ông Ng số tiền này. Vì vậy nguyên đơn thống nhất vay bị đơn số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng), đồng thời ông Ph yêu cầu ông Ng phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu phố Ninh T, phường Ninh S, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, diện tích 252,7m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CB211885, số vào sổ cấp GCN: CS05388 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30/12/2015 nguyên đơn đứng tên để làm tin đảm bảo trả số tiền đã vay. Cũng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này ông Ph yêu cầu ghi giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), do ông Ph nói với ông Ng sau này có cần vay thêm đỡ phải ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất.

Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng Công chứng Dương Kim H, ông Ph đã lấy tiền lãi trước 01 tháng với mức lãi 2,5% trên số tiền 700.000.000 đồng nên số tiền lãi là 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng) và trừ ra 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) mà ông Ng đã mượn bà Ng do ông Ph trả thay, cùng với số tiền môi giới của bà Ng là 2% trên số tiền 800.000.000 đồng nên tính ra là 16.000.000 đồng, do đó ông Ph đã chuyển khoản cho bà Ng số tiền 66.000.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu đồng). Vì vậy tổng số tiền ông Ng đã nhận qua chuyển khoản đến ngày 18/8/2023 là 916.500.000 đồng (chín trăm mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Được thể hiện qua các lần chuyển khoản giữa nguyên đơn và bị đơn như sau:

Ngày 26/7/2023, vào lúc 10 giờ 15 phút 40 giây, nguyên đơn nhận được số tiền: 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) từ số tài khoản của ngân hàng HDBank, nội dung chuyển khoản: không có. Vào lúc 10 giờ 16 phút 35 giây nhận thêm số tiền: 216.500.000 đồng (hai trăm mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng),

cũng từ tài khoản trên và không có nội dung. Ông Ph sau khi chuyển tổng số tiền trên thì nói còn lại 100.000.000 đồng sẽ chuyển sau vài ngày.

Ngày 01/8/2023, vào lúc 14 giờ 13 phút 58 giây, ông Ph chuyển cho ông Ng số tiền: 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) từ tài khoản ngân hàng Viettinbank của ông Ph, với nội dung: Nguyễn Tấn Ph chuyển tiền anh mượn tổng 1tỷ3. Sau đó, ông Ph có nhắn tin cho ông Ng kêu chuyển nhầm bị dư, nên nói ông Ng chuyển lại 200.000.000 đồng. Vì vậy, vào lúc 14 giờ 18 phút 25 giây, ông Ng đã chuyển trả cho ông Ph số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) với nội dung: Chuyển trả lại 200tr cho Ph nợ Phát 800tr.

Do khi ký hợp đồng ông Ph yêu cầu ghi 1.000.000.000 đồng nên ông Ng cần vay thêm tiền vì vậy ngày 07/8/2023 vào lúc 20 giờ 56 phút 07 giây, ông Ph đã chuyển thêm cho nguyên đơn 50.000.000 đồng với nội dung: Ph chuyển khoản thêm tiền đất BL.

Ngày 11/08/2023 ông Ph chuyển thêm cho ông Ng vay là 50.000.000 đồng cũng với nội dung: Ph chuyển khoản thêm tiền đất BL.

Ngày 18/8/2023 ông Ph chuyển thêm số tiền là 100.000.000 đồng với nội dung: em Ph chuyển thêm tiền đất.

Như vậy, tổng số tiền ông Ng đã nhận qua chuyển khoản của ông Ph là 916.500.000 đồng.

Đến ngày 21/8/2023, ông Ng biết được thông tin ông Ph đi đăng ký biến động cập nhật trang tư trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Ph và đang làm thủ tục thế chấp để vay ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam (VIB) đối với phần đất trên. Nên ông Ng đã có các văn bản gửi đến ngân hàng VIB tại TP.HCM và văn bản ngăn chặn gửi đến Sở tư Pháp và Văn Phòng đăng ký đất đai thành phố Tây Ninh. Đồng thời khởi kiện tại Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh. Sau đó biết được thông tin ông Ph không vay được ngân hàng nên ông Ph đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng; địa chỉ: ấp Phước L, xã Phước M, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Ng liên tục đề nghị ông Ph trả số tiền vay cho ông L, bà Ng để huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph với ông L, bà Ng. Đồng thời ông Ng sẽ trả số tiền đã vay 1.000.000.000 đồng để ông Ph trả lại đất. Nhưng ông Ph hứa hẹn và cố tình không hợp tác.

Nay ông Ng yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2023 giữa ông Vương Bá Ng với ông Nguyễn Tấn Ph được công chứng tại Văn phòng công chứng Dương Kim H do giả tạo và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2023 giữa ông Nguyễn Tấn Ph với ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đ là che giấu hợp đồng vay tài sản. Ông Ng đồng ý trả lại số tiền đã

vay là 1.000.000.000 đồng và lãi suất theo qui định pháp luật từ ngày 26.7.2023 và khấu trừ số tiền lãi đã đóng là 17.500.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả số tiền vay 451.500.000 đồng và trả lãi suất 1,66%/tháng là không đúng, sau khi vay số tiền 1.000.000.000 đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Ng có vay thêm ông Ph số tiền nhiều lần đến ngày 08.01.2024 tính theo bản sao kê đã cung cấp cho Tòa án thì ông Ng nợ ông Phát 1.156.500.000 đồng, trong số tiền này đã có tiền ông Q chuyển cho ông Ng. Ngày 29.12.2023 ông Ng đã trả cho ông Ph nhiều lần trong tháng 12.2023 tổng số tiền 880.000.000 đồng, hiện còn nợ lại ông Ph số tiền 276.500.000 đồng. Ông Ng đồng ý trả cho ông Ph số tiền 276.500.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 29.12.2023 theo quy định của pháp luật cho đến ngày bị đơn có yêu cầu phản tố.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Quốc T trình bày:*

Ông Ph nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ng giá 1.000.000.000 đồng (một tỷ) chứ không phải cho ông Ng vay tiền, sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Ph có cho ông Ng vay tiền như sau:

Ngày 30.10.2023 anh Ng vay số tiền 100.000.000 đồng

Ngày 31.10.2023 anh Ng vay số tiền 100.000.000 đồng

Ngày 15.11.2023 anh Ng vay số tiền 20.000.000 đồng.

Ngày 18.11.2023 anh Ng vay số tiền 30.000.000 đồng.

Ngày 18.12.2023 anh Ng vay số tiền 97.500.000 đồng.

Ngày 24.12.2023 anh Ng vay số tiền 98.000.000 đồng.

Ngày 07.01.2024 anh Ng vay số tiền 6.000.000 đồng.

Tổng cộng: 451.500.000 đồng (bốn trăm năm mươi mốt triệu năm trăm nghìn). Tất cả các khoản vay trên ông Ph chuyển khoản cho ông Ng theo tài khoản số 0941841657. Ngoài ra ông Phcó nhờ ông Q chuyển cho ông Ng mượn số tiền 98.600.000 đồng ngày 20.12.2023 vào lúc 23:32:16; số tiền 98.400.000 đồng; ngày 13.12.2023 vào lúc 12:19:22. Nay ông Phkhởi kiện bổ sung yêu cầu ông Ng phải trả tổng cộng số tiền 648.500.000 đồng và lãi suất 1,66%/ tháng cho đến ngày xét xử.

Đối với phần đất ông Ng chuyển nhượng cho ông Ph hiện nay đất ông Ph đã làm hợp đồng chuyển nhượng giả cách cho ông L và bà Ng để vay số tiền 500.000.000đồng, lãi suất 3%/tháng, ông Ph trả tiền lãi cho bà Ng được hai tháng số tiền 150.00.000 đồng đưa tiền mặt không làm giấy tờ và không ai làm chứng. Ông Ph đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph với ông L và bà Ng. Nay ông Ph đồng ý trả cho bà Ng, ông L số tiền 1.000.000.000

đồng. Ông Ph xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14.8.2023 là đúng chữ ký của ông Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L, bà Phạm Huỳnh Thoại Ng và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 14.8.2023 ông L, bà Ng có cho ông Ph vay số tiền 2.500.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng, thời hạn vay 6 tháng, ông Ph thế chấp cho ông L bà Ng 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 173, tờ bản đồ 41, diện tích 252,70 m^2; địa chỉ: Khu phố Ninh Th, phường Ninh S, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bên ngoài ghi tên Vương Bá Ng, bên trong đã chỉnh trang 4 tên Nguyễn Tấn Ph. Cùng ngày ông bà và ông Ph đến Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Ph nói đây là hợp đồng giả cách nên kêu ghi trong hợp đồng chuyển nhượng số tiền 500.000.000 đồng. Tại phòng công chứng ông L, bà Ng và ông Ph làm 01 (một) hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14.8.2023 và giao tiền mặt 2.500.000.000 đồng, có 02 người làm chứng là anh Trần Tấn V, chị Cao Thị Hằng Ng ký trong hợp đồng đặt cọc, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong ông Ph gọi điện thoại nói ông L, bà Ng đến ngày 28.12.2023 ông Ph không trả tiền gốc và lãi thì ông L, bà Ng được quyền đến Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền sang tên diện tích đất trên.

Đến ngày 05.01.2024 thì ông L, bà Ng đến Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tây Ninh làm giấy sang tên quyền sử dụng đất, sau khi nộp hồ sơ xong thì Văn phòng đăng ký đất đai nói đất bị tranh chấp nên ông L, bà Ng chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông Vương Bá Ng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Ph với ông L, bà Ng vô hiệu, ông L, bà Ng không đồng ý, ông L, bà Ng yêu cầu ông Ph, ông Ng liên đới trả tiền gốc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn cho đến ngày xét xử.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tp Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 117,112,124,131,463,466,468,469,470 Bộ luật dân sự

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Bá Ng đối với ông Nguyễn Tấn Ph.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2023 giữa ông Vương Bá Ng với ông Nguyễn Tấn Ph công chứng tại Văn phòng công chứng Dương Kim H số 3358, quyển số 07/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2023 giữa ông Nguyễn Tấn Ph với ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đ số 3976, quyển số 20/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Buộc ông Ng có trách nhiệm trả cho ông Ph số tiền 1.000.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày vay cho đến ngày xét xử, xem xét khấu trừ tiền lãi đã trả 17.500.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn Ph đối với ông Vương Bá Ng về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Ng có trách nhiệm trả cho ông Ph số tiền 276.500.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật 10%/ năm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng đối với ông Nguyễn Tấn Ph.

Buộc ông Nguyễn Tấn Ph có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng tổng cộng số tiền 2.500.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày vay cho đến ngày xét xử, xem xét khấu trừ số tiền lãi 150.000.000 đồng.

Đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên Tòa sơ thẩm những người được Tòa án triệu tập đã có mặt đầy đủ, Tòa án tiến hành xét xử là phù hợp với quy định tại điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự

[2] Về nội dung: Ông Vương Bá Ng yêu cầu:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2023 giữa ông Ng với ông Nguyễn Tấn Ph được công chứng tại Văn phòng công chứng Dương Kim H số 3358, quyển số 07/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do giả tạo và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2023 giữa ông Nguyễn Tấn Ph với ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đ số 3976, quyển số 20/2023/TP/CC-SCC/HĐGD là che giấu hợp đồng vay tài sản. Ông Ng đồng ý trả lại số tiền đã vay của ông Ph là 1.000.000.000 đồng và lãi suất theo qui định pháp luật từ ngày 26.7.2023 và khấu trừ số tiền lãi đã đóng là 17.500.000 đồng.

Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn di dời tài sản trên đất để trả lại nhà đất và trả số tiền vay tổng cộng 451.500.000 đồng (bốn trăm năm mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng).Tại phiên tòa bị đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngoài số tiền trên ông Ph còn cho ông Ng vay số tiền 98.600.000 đồng; số tiền 98.400.000 đồng do ông Q chuyển khoản cho ông Ng, ông Ph yêu cầu ông Ng trả tổng cộng số tiền 648.500.000 đồng và lãi suất 1,66%/tháng cho đến ngày xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện độc lập: Không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn Ph với ông L, bà Ng vô hiệu, yêu cầu ông Ph, ông Ng liên đới trả tiền gốc 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền lãi theo quy định của pháp luật lãi trong hạn, lãi quá hạn từ ngày vay cho đến ngày xét xử.

[3] Phần đất tranh chấp có diện tích 252,70 m^2, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 41, tọa lạc khu phố Ninh A, phường Ninh S, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, trị giá 3.955.000.000 đồng. Trên đất có căn nhà tường cấp 4 trị giá 153.243.720 đồng; phần dán gạch men 22.161.600 đồng; mái che khung sắt tiền chế trị giá 7.290.000 đồng; nền xi măng trị giá 7.323.300 đồng; cổng rào khung sắt trị giá 4.179.600 đồng; nhà vệ sinh trị giá 10.038.120 đồng. Tổng cộng: 4.159.236.340 đồng (bốn tỷ một trăm năm mươi chín triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm bốn mươi đồng) hiện ông Ng đang quản lý sử dụng.

Ông Ph cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Ph với ông Ng ngày 26/7/2023 là thật là không hợp lý. Bởi lẽ theo biên bản xác minh thì tại thời điểm ông Ng làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Ph giá trị tài sản nhà đất của ông Ng trên 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng). Mặt khác tại biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 12.3.2024 (bl số79, 80, 81, 82) thì nhà đất tranh chấp trên có giá trị 4.159.236.340 đồng, như vậy giá trị nhà đất thực tế lớn hơn nhiều so với giá trị mà ông Ph đã chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Qua xem xét các tin nhắn giữa nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng bà Dương Thị Ánh Ng thì thể hiện nguyên đơn có vay tiền của bị đơn số tiền 1.000.000.000 đồng và nguyên đơn làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn là thật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên không có bàn giao nhà đất, ông Ng vẫn sử dụng cho đến nay.

Từ những nhận định trên có đủ cơ sở xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/7/2023 giữa ông Ng với ông Ph là hợp đồng giả tạo để che dấu giao dịch dân sự khác của các bên là hợp đồng vay tài sản. Căn cứ Điều 124 của Bộ luật dân sự thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản có hiệu lực. Do đó ông Ng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3358, quyển số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/7/2023 do Văn phòng công chứng Dương Kim H ký vô hiệu là có căn cứ.

Đối với giao dịch vay tài sản có hiệu lực, vì vậy cần buộc ông Ng phải có trách nhiệm trả cho ông Ph số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi suất. Ông Ng cho rằng lãi suất 2,5%, ông Ph không thừa nhận có việc cho vay, hai bên không thống nhất lãi suất nên lãi suất sẽ được tính 10%/năm tính từ ngày 26.7.2023 đến ngày xét xử và khấu trừ tiền lãi đã trả là 17.500.000 đồng, tiền lãi được tính như sau:

1.000.000.000 đồng x 0,83% x 11 tháng 26 ngày = 98.493.316 đồng, khấu trừ tiền lãi 17.500.000 đồng, còn 80.993.316 đồng.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 451.500.000 đồng (bốn trăm năm mươi mốt triệu năm trăm nghìn đồng), qua xem xét chứng cứ các đương sự cung cấp bản sao kê tài khoản, giấy chuyển khoản và đối chiếu bản sao kê tài khoản thì ông Ph chuyển khoản cho ông Ng ngày 30.10.2023: 100.000.000 đồng; ngày 31.10.2023: 100.000.000 đồng; ngày 15.11.2023: 20.000.000 đồng; ngày 18.11.2023: 20.000.000 đồng và 10.000.000 đồng; ngày 07.12.2023: 10.000.000 đồng và 60.000.000 đồng; ngày 09.12.2023: 60.000.000 đồng; ngày 11.12.2023: 60.000.000 đồng và 100.000.000 đồng; ngày 13.12.2023: 98.400.000 đồng do ông Q chuyển; ngày 18.12.2023: 97.500.000 đồng và 50.000.000 đồng; ngày 21.12.2023: 98.600.000 đồng do ông Q chuyển , ngày 23.12.2023: 98.000.000 đồng; ngày 25.12.2023: 98.000.000 đồng và 50.000.000 đồng; ngày 26.12.2023: 20.000.000 đồng; ngày 08.01.2024: 6.000.000 đồng, tổng cộng 1.156.500.000 đồng.

Ông Ng chuyển trả cho ông Ph tổng cộng 880.000.000 đồng, cụ thể ngày 08.12.2023: 60.000.000 đồng; ngày 11.12.2023: 60.000.000 đồng; ngày 12.12.2023: 160.000.000 đồng; ngày 18.12.2023: 100.000.000 đồng; ngày 21.12.2023: 100.000.000 đồng; ngày 23.12.2023:150.000.000 đồng: ngày 27.12.2023: 100.000.000 đồng; ngày 28.12.2023: 20.000.000 đồng và 30.000.000 đồng; ngày 29.12.2023: 100.000.000 đồng ông Ng hiện còn nợ ông Ph số tiền 276.500.000 đồng, trong số tiền 1.156.500.000 đồng đã có số tiền do ông Q chuyển khoản cho ông Ng. Tại phiên tòa ông T đại diện cho ông Ph yêu cầu ông Ng trả số tiền 648.500.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu bổ sung số tiền 197.000.000 đồng. Do đó chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Ph, buộc ông Ng trả cho ông Ph số tiền 276.500.000 đồng và lãi suất là 0,83%/ tháng tính từ ngày 29.12.2023 là có căn cứ, tiền lãi được tính như sau:

276.500.000 đồng x 0,83% x 06 tháng 23 ngày = 15.529.145 đồng

Tổng cộng gốc và lãi là: 292.029.145 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Ph đối với số tiền 159.470.855 đồng (một trăm năm mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi nghìn tám trăm năm mươi lăm đồng).

Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng thì thấy rằng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà ông L, bà Ng, người đại diện hợp pháp xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14.8.2023 giữa ông Ph với ông L, bà Ng ký tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Đ, số công chứng 3976, quyển số 20/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích đất 252,70 m^2, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 41; tọa lạc khu phố Ninh A, phường Ninh S, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là nhằm để cho ông Ph vay số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa ông Ph thừa nhận việc ông L, bà Ng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với ông Ph là hợp đồng giả cách, để ông Ph vay số tiền 1.000.000.000 đồng, ông Ph đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu và đồng ý trả nợ cho ông L, bà Ng số tiền 1.000.000.000 đồng.

Từ đó có đủ cơ sở xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14.8.2023 giữa ông Ph với ông L, bà Ng là hợp đồng giả tạo để che dấu giao dịch dân sự khác của các bên là hợp đồng vay tài sản. Do đó ông Ng yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 14.8.2023 giữa ông Ph với ông L, bà Ng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đ số 3976, quyển số 20/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu là có căn cứ.

Qua thu thập chứng cứ và tại hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 14.8.2023 có nội dung Ph mượn 2.500.000.000 đồng và thế sổ đất cho chị Ng diện tích đất 252,70 m^2, thửa đất số 173, tờ bản đồ số 41 anh Ph hẹn mượn trong thời gian 6 tháng kể từ ngày 14.8.2023 đến ngày 14.02.2024 sẽ trả lại số tiền hai tỷ năm trăm triệu đồng và lấy lại sổ đỏ như thỏa thuận, thì có cơ sở xác định ông Ph có vay của ông L, bà Ng số tiền 2.5000.000.000 đồng là thật. Ông L, bà Ng thừa nhận đã nhận tiền lãi của ông Ph 2 tháng số tiền 150.000.000 đồng là phù hợp với lời trình bày của ông Ph.

Ông Ph cho rằng ông vay của bà Ng, ông L số tiền 1.000.000.000 đồng, nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và bà Ng. Buộc ông Ph trả cho bà Ng, ông L số tiền gốc là 2.500.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 14.8.2023 đến ngày xét xử, khấu trừ tiền lãi đã nhận là 150.000.000 đồng. Tiền lãi được tính như sau:

Tiền lãi trong hạn: 2.500.000.000 đồng x 1,66% x 6 tháng = 249.000.000 đồng.

Tiền lãi quá hạn: 2.500.000.000 đồng x 2,5%/ tháng x 5 tháng 7 ngày = 327.083.331 đồng

Tổng cộng tiền lãi 576.083.331 đồng khấu trừ tiền lãi đã nhận 150.000.000 đồng còn lại số tiền 426.083.331 đồng, tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 2.926.083.331 đồng. Ông Lbà Ng yêu cầu ông Ng liên đới trả nợ là không có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa, xét thấy đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tp Tây Ninh là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn Ph phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Ghi nhận ông Ng đã nộp xong ông Ph có nghĩa vụ trả lại cho ông Ng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên bị đơn phải chịu 600.000 đồng; chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên nên bị đơn phải chịu 90.521.666 đồng; không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn nên bị đơn phải chịu 7.973.542 đồng; nguyên đơn phải chịu 53.190.673 đồng.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468, 469, 470 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Bá Ng đối với ông Nguyễn Tấn Ph.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2023 giữa ông Vương Bá Ng với ông Nguyễn Tấn Ph công chứng tại Văn phòng công chứng Dương Kim H số 3358, quyển số 07/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2023 giữa ông Nguyễn Tấn Ph với ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đào số 3976, quyển số 20/2023/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Buộc ông Vương Bá Ng có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn Ph số tiền tổng cộng: 1.080.993.316 đồng (một tỷ không trăm tám mươi triệu chín trăm chín mươi ba nghìn ba trăm mười sáu đồng); trong đó tiền gốc 1.000.000.000 đồng, tiền lãi 80.993.316 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn Ph đối ông Vương Bá Ng.

Buộc ông Vương Bá Ng có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tấn Ph số tiền tổng cộng: 292.029.145 đồng (hai trăm chín mươi hai triệu không trăm hai mươi chín nghìn một trăm bốn mươi lăm đồng); trong đó tiền gốc 276.500.000 đồng,

tiền lãi 15.529.145 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn Ph số tiền 159.470.855 đồng (một trăm năm mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi nghìn tám trăm năm mươi lăm đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng đối với ông Nguyễn Tấn Ph.

Buộc ông Nguyễn Tấn Ph có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng tổng cộng số tiền 2.926.083.331 đồng (hai tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu không trăm tám mươi ba nghìn ba trăm ba mươi mốt đồng), trong đó tiền gốc 2.500.000.000 đồng, tiền lãi 426.083.331 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Vương Bá Ng được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn Ph phải chịu 99.095.208 đồng (chín mươi chín triệu không trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm lẻ tám đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.587.500 đồng theo biên lai thu số 0002436 ngày 29.02.2024 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, ông Ph còn phải nộp 87.507.708 đồng (tám mươi bảy triệu năm trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm lẻ tám đồng).

- Ông Vương Bá Ng phải chịu 53.190.673 đồng (năm mươi ba triệu một trăm chín mươi nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0002461 ngày 30.8.2023 và biên lai thu số 0002630 ngày 04.4.2024 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ông Ng còn phải nộp số tiền 52.290.673 đồng (năm mươi hai triệu hai trăm chín mươi nghìn sáu trăm bảy mươi ba đồng).

- Ông Phạm Văn L và bà Phạm Huỳnh Thoại Ng không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông L, bà Ng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 41.000.000 đồng (bốn mươi mốt triệu đồng), theo biên lai thu số 0002611 ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4.Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn Ph phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu) tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Ghi nhận ông Ng đã nộp xong, ông Ph có nghĩa vụ trả lại cho ông Ng.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TPTN;
- THADS TPTN
- Các đương sự;
- Lưu : Tập án , H/s.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Minh Bình

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Kim Linh – Hoàng Đình Ngân **Nguyễn Thị Minh Bình**