

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 160/2023/DS-ST

Ngày 21 – 7 – 2023

*“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển Nhượng QSD đất và
Hợp đồng vay tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Hàng Bích Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Anh Minh

2. Ông Nguyễn Hoàng Kha

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Cúc – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà:
Ông Phạm Văn Đa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20, 21 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 315/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 184/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa các DD sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963 (Có mặt)

Bà Tăng Thị T2, sinh năm 1965 (Có mặt)

Nơi cư trú: Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1969

Bà Trương Kim T4, sinh năm 1971

Nơi cư trú: Số M, đường N, khóm P, phường Q, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của ông T3, bà T4: Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1969. Nơi cư trú: Nơi cư trú: Số M, đường N, khóm P, phường Q, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.(Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Huy K, sinh năm 1992 (Vắng mặt)

Anh Nguyễn Hoài TT, sinh năm 1990 (Xin vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Chị Nguyễn Huỳnh N, sinh năm 1994 (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Số U đường B, khóm Y, phường X, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Anh Huỳnh Minh DD, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2 trình bày:

Ngày 20/07/2020 vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2 có thỏa thuận vay của vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Trương Kim T4 số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 2,5%/tháng. Khi vay ông T1, bà T2 có thể chấp phần đất diện tích 5.780m² tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T367739 do UBND huyện Thới Bình cấp cho ông T1, bà T2. Các bên không làm hợp đồng vay mà làm hợp đồng chuyển Nhượng phần đất trên tại Văn phòng Công chứng Lê Bích Trân vào ngày 20/7/2020 với giá 200.000.000 đồng. Sau đó, ông T1 và bà T2 tiếp tục vay của bà T4, ông T3 nhiều lần với lãi suất thỏa thuận 2,5%/tháng Nhưng không nhớ rõ số tiền vay và thời gian vay cụ thể là bao nhiêu. Đến ngày 16/11/2021 ông T1, bà T2 cùng với ông T3, bà T4 chốt nợ số tiền 773.000.000 đồng và có làm cam kết đến ngày 16/4/2022 sẽ thanh toán số tiền 840.000.000 đồng, trong đó 773.000.000 đồng tiền vốn và lãi phát sinh (Theo Biên nhận tiền và cam kết trả nợ ngày 16/11/2021). Trước ngày 16/11/2021 (không xác định được thời gian cụ thể) ông T1 và bà T2 có giao thêm cho ông T3 và bà T4 01 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất diện tích 21.240m² tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau đứng tên hộ gia đình ông T1, bà T2 để thế chấp các khoản vay Nhưng không có làm văn bản. Quá trình vay ông T1, bà T2 có thanh toán lãi cho ông T3 và bà T4 Nhưng không nhớ rõ số tiền thanh toán và thời gian thanh toán cụ thể bao nhiêu. Từ khi ký cam kết vào ngày 16/11/2021 thì ông T1 và bà T2 ngưng thanh toán đến nay. Đối với phần đất diện tích 5.780m² ông T1 và bà T2 vẫn đang quản lý sử dụng, đối với phần đất 21.240m² ông T1 đã cố cho ông Huỳnh Minh DD với giá 05 lượng vàng 24K vào năm 2018 với thời hạn 03 năm. Khi thỏa thuận cố đất ông DD với ông T1 có làm giấy tay, hiện nay giấy thỏa thuận cố đất và phần đất do ông DD quản lý.

Nay ông T1 và bà T2 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết tại Văn phòng công chứng, ông T1 và bà T2 đồng ý thanh toán 200.000.000

đồng tiền vốn vay và yêu cầu ông T3, bà T4 trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.780m² tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T367739 do UBND huyện Thới Bình cấp cho ông T1, bà T2. Đối với khoản nợ vốn và lãi còn lại ông T1 và bà T2 yêu cầu được thanh toán sau.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Ông Nguyễn Minh Đ thống trình bày:

Ngày 20/7/2020 bà T4, ông T3 có thỏa thuận cho vợ chồng ông T1, bà T2 vay số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 2,5%/tháng. Để đảm bảo khoản vay nguyên đơn có thể chấp phần đất 5.780m² tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T367739 do UBND huyện Thới Bình cấp cho ông T1, bà T2. Các bên không làm hợp đồng vay Nhưng có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất 5.780m² tại Văn phòng công chứng Lê Bích Trân vào ngày 20/7/2020, hiện nay bà T4 và ông T3 đang giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đất thì ông T1, bà T2 vẫn đang quản lý, sử dụng. nguyên đơn tiếp tục vay của bị đơn nhiều lần tổng cộng số tiền 573.000.000 đồng, cụ thể N sau:

- Ngày 18/9/2020 vay 30.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 20/11/2020 vay 50.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 04/01/2021 vay 100.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 22/01/2021 vay 28.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 05/02/2021 vay 50.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 19/02/2021 vay 150.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 20/02/2021 vay 27.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 25/4/2021 vay 13.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 07/5/2021 vay 60.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 10/5/2021 vay 20.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Ngày 28/10/2021 vay 10.000.000 đồng, lãi suất 2,5%/ tháng;
- Vay 35.000.000 đồng (không nhớ rõ thời gian vay), lãi suất 0%.

Quá trình vay nguyên đơn có giao thêm cho bị đơn bản gốc 01 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 018631 diện tích 21.240m² tọa lạc tại ấp 7, xã Tân Lộc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau do UBND huyện Thới Bình cấp cho hộ gia đình ông T1, bà T2 để đảm bảo các khoản vay nhưng không có làm hợp đồng thế chấp hoặc chuyển Nhượng. Đến ngày 16/11/2021 nguyên đơn cùng với bị đơn thống nhất chốt nợ với số tiền 773.000.000 đồng và có cam kết đến ngày 16/4/2022 sẽ thanh toán số tiền 840.000.000 đồng, trong đó có 773.000.000đ tiền vốn và lãi phát sinh (Theo Biên nhận tiền và cam kết trả nợ ngày 16/11/2021). Quá trình vay nguyên đơn thanh toán lãi cho bị đơn Nhưng không đúng hạn và không xác định được đã thanh toán cụ thể bao nhiêu, đến ngày 16/11/2021 thì ngưng thanh toán đến nay.

Nay bà T4 và ông T3 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T1 và bà T2, đồng thời yêu cầu ông T1 và bà T2 cùng có trách nhiệm thanh toán số tiền vốn 840.000.000 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 16/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 1,66%/ tháng. Bị đơn đồng ý trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn khi thanh toán xong nợ.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài TT, chị Nguyễn Huỳnh N trình bày:

Quyền sử dụng đất số T 018631 với diện tích 21.240m² tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau do UBND huyện Thới Bình cấp cho hộ gia đình ông T1, bà T2 thuộc quyền sử dụng, định đoạt của ông T1, bà T2, không liên quan đến anh TT, chị N. Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì anh TT và chị N không có liên quan nên không có yêu cầu gì khác.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Minh DD trình bày:

Năm 2018, ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2 có cổ cho ông Huỳnh Minh DD 01 phần đất diện tích 19 công tằm nhỏ (không có đo đạc thực tế), tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau với số tiền 05 lượng vàng 24k, thời hạn cổ 03 năm. Khi thỏa thuận cổ đất các bên có làm giấy tay, đất và giấy thỏa thuận cổ đất do ông DD quản lý. Nay ông DD yêu cầu giữ nguyên thỏa thuận cổ đất với ông T1, bà T2 và giữ nguyên hiện trạng đất cho ông DD quản lý sử dụng. Đối với tranh chấp giữ nguyên đơn và bị đơn ông DD không có liên quan và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tổng tụng của Tòa án cho anh Nguyễn Huy K Nhưng DD sự vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, yêu cầu nguyên đơn thanh toán 773.000.000 đồng tiền vốn vay và lãi suất phát sinh từ ngày 16/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 20/7/2023 với lãi suất 1,66%/ tháng, đồng ý trừ số tiền lãi trước đó nguyên đơn đã thanh toán vượt quá lãi suất 1,66%. Bị đơn đồng ý trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn khi thanh toán xong nợ.

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

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/7/2020 theo hợp đồng công chứng số 3512, quyền số 01 tại Văn phòng công chứng Lê Bích Trân là vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông T1 và bà T2 có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ vay 773.000.000

đồng tiền vốn đối trừ số tiền lãi trước đó nguyên đơn đã thanh toán vượt quá lãi suất 1,66% và buộc nguyên đơn thanh toán lãi phát sinh từ ngày 16/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 20/7/2023. Ông T3 và bà T4 có nghĩa vụ giao trả bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà T2 bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 018631 với diện tích 21.240m² tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau do UBND huyện Thới Bình cấp cho hộ gia đình ông T1, bà T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 367739 với diện tích 5.780m² tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau do UBND huyện Thới Bình cấp cho ông T1, bà T2. Ân phí và các chi phí tố tụng khác các DD sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài TT, chị Nguyễn Huỳnh N, ông Huỳnh Minh DD xin xét xử vắng mặt; anh Nguyễn Huy K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung tranh chấp, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết tại Văn phòng Công chứng Lê Bích Trân vào ngày 20/7/2020 đối với phần đất diện tích 5.780m² tọa lạc tại ấp 7 xã Tân Lộc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T367739 do UBND huyện Thới Bình cấp cho ông T1, bà T2. Đồng thời, ông T1, bà T2 đồng ý thanh toán 200.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 5.780m². Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và bà Trường Kim T4 phản tố yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền vay 773.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 16/11/2021 đến ngày xét xử, đồng ý đối trừ số tiền lãi nguyên đơn đã thanh toán vượt quá lãi suất 1,66%/tháng, đồng ý trả lại nguyên đơn bản gốc 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 và bà T2 đang thế chấp.

[4] Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 20/7/2020 bị đơn có cho nguyên đơn vay số tiền 200.000.000 đồng thỏa thuận lãi suất 2,5%/tháng. Khi vay nguyên đơn có thế chấp phần đất diện tích 5.780m², tọa lạc tại ấp 7, xã Tân Lộc, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 367739 cấp cho ông T1, bà T2. Để đảm bảo cho khoản vay trên nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất với giá 200.000.000 đồng, theo hợp đồng công chứng số 3521, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Bích Trân. Sau đó, nguyên đơn tiếp tục vay của bị đơn nhiều lần với tổng số

tiền 573.000.000 đồng. Quá trình vay nguyên đơn có giao thêm cho bị đơn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 21.240m² tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau đứng tên hộ gia đình ông T1, bà T2 để đảm bảo các khoản vay trên Nhưng không có làm hợp đồng thế chấp hoặc chuyển Nhượng. Đến ngày 16/11/2021 ông T1, bà T2 cùng với ông T3, bà T4 chốt nợ số tiền 773.000.000 đồng và có cam kết đến ngày 16/4/2022 sẽ thanh toán số tiền 840.000.000đ trong đó có 773.000.000đ tiền vốn và lãi phát sinh (Theo Biên nhận tiền và cam kết trả nợ ngày 16/11/2021). Quá trình vay nguyên đơn thanh toán lãi đến ngày 16/11/2021 thì ngưng đến nay.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn cùng xác định hai bên ký hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất với mục đích để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, theo nguyên đơn xác định nguyên đơn có thỏa thuận thế chấp tài sản để vay tiền của bị đơn, quá trình vay nguyên đơn có thực hiện nghĩa vụ thanh toán lãi, thực chất đôi bên không bàn giao đất và cũng không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tại Biên nhận tiền và cam kết trả nợ ngày 16/11/2021 và 10 biên nhận bị đơn cung cấp tại phiên tòa ông T2 đều thừa nhận có ký tên để vay tiền là chứng cứ chứng minh cho việc nguyên đơn thực hiện giao dịch vay nhiều lần từ bị đơn tổng số tiền vốn 773.000.000 đồng. N vậy, căn cứ vào lời trình bày của các DD sự và các tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án cho thấy Hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất số 3521, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Bích Trân giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết là hợp đồng giả tạo thực chất nhằm che giấu một giao dịch khác mà theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực. Do đó, Hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất số số 3521, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Bích Trân ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu, còn hợp đồng vay giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực.

[6] Về hậu quả của Hợp đồng dân sự công chứng số 3521, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Bích Trân vô hiệu: Căn cứ vào Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thực chất phía nguyên đơn vẫn đang quản lý, sử dụng đất nên không cần xem xét việc bàn giao đất. Đối với Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 367739 do UBND huyện Thới Bình cấp cho ông T1, bà T2 diện tích 5.780m², tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau và bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 018631 do UBND huyện Thới Bình cấp cho hộ gia đình ông T1, bà T2 với diện tích 21.240m² Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau, hiện bị đơn đang quản lý nên phải giao trả cho nguyên đơn là phù hợp. Xét lỗi

dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của cả hai bên, tuy nhiên chưa gây ra thiệt hại, các bên cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét.

[7] Đối với giao dịch vay tài sản có hiệu lực thi hành, nguyên đơn thừa nhận có thỏa thuận thế chấp các quyền sử dụng đất để vay của bị đơn số tiền 773.000.000 đồng với lãi suất 2,5%/tháng, thừa nhận việc có ký tên vào các biên nhận nợ và Biên nhận tiền và cam kết trả nợ ngày 16/11/2021. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán nợ vốn 773.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, cần xem xét đối trừ tiền lãi của từng khoản vay mà nguyên đơn đã thanh toán vượt quá 1,66%/tháng tính đến ngày 16/11/2021, nguyên đơn yêu cầu điều chỉnh theo quy định pháp luật và bị đơn đồng ý đối trừ cụ thể N sau:

- Ngày 20/7/2020 vay 200.000.000 đồng (15 tháng 26 ngày = 13.328.000 đồng);
- Ngày 18/9/2020 vay 30.000.000 đồng (13 tháng 28 ngày = 3.512.000 đồng);
- Ngày 20/11/2020 vay 50.000.000 đồng (11 tháng 26 ngày = 4.984.000 đồng);
- Ngày 04/01/2021 vay 100.000.000 đồng (10 tháng 12 ngày = 8.736.000 đồng);
- Ngày 22/01/2021 vay 28.000.000 đồng (09 tháng 24 ngày = 2.303.000 đồng);
- Ngày 05/02/2021 vay 50.000.000 đồng (09 tháng 11 ngày = 3.934.000 đồng);
- Ngày 19/02/2021 vay 150.000.000 đồng (8 tháng 27 ngày = 11.214.000 đồng);
- Ngày 20/02/2021 vay 27.000.000 đồng (08 tháng 26 ngày = 2.011.000 đồng);
- Ngày 25/4/2021 vay 13.000.000 đồng (06 tháng 21 ngày = 730.000 đồng);
- Ngày 07/5/2021 vay 60.000.000 đồng (06 tháng 09 ngày = 3.175.000 đồng);
- Ngày 10/5/2021 vay 20.000.000 đồng (06 tháng 06 ngày = 1.041.000 đồng);
- Ngày 28/10/2021 vay 10.000.000 đồng (18 ngày = 50.000 đồng).

Tổng cộng số tiền phải đối trừ là 55.018.000 đồng. Số tiền vốn nguyên đơn còn nợ là: 773.000.000 đồng - 55.018.000 đồng = 717.982.000 đồng. Do đó, buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán số nợ vốn 717.982.000 đồng là phù hợp.

[8] Nghĩa vụ thanh toán lãi: Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán lãi từ ngày 16/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/7/2023 với lãi suất 1,66% x 20 tháng 04 ngày = 717.982.000 đồng x 1,66% x 20 tháng 04 ngày = 239.959.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Do đó, nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn tổng cộng 957.941.000 đồng. Trong đó, nợ vốn 717.982.000 đồng, nợ lãi 239.959.000 đồng.

[9] Đối với việc cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Tăng Thị T2 với ông Huỳnh Minh DD, trong quá trình giải quyết vụ án các DD sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cầm cố đất và các DD sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Trường hợp phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[10] Về án phí: Các DD sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch với số tiền 40.738.000 đồng, do ông T1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên ông T1

thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 55, 56, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 124, 131, 463, 466 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2. Tuyên bố hợp đồng chuyển Nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Tăng Thị T2 với bà Trương Kim T4, ông Nguyễn Văn T3 theo Hợp đồng số 3521, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2020 tại Văn phòng công chứng Lê Bích Trân là vô hiệu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trương Kim T4 và ông Nguyễn Văn T3. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trương Kim T4 và ông Nguyễn Văn T3 số tiền 957.941.000 đồng (Chín trăm năm mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi một nghìn đồng). Trong đó, vốn là 717.982.000 đồng và lãi là 239.959.000 đồng.

Kể từ ngày bà Trương Kim T4 và ông Nguyễn Văn T3 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2 không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định của khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Buộc bà Trương Kim T4 và ông Nguyễn Văn T3 có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2: Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 367739 do UBND huyện Thới Bình cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2 diện tích 5.780m², tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau và Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 018631 do UBND huyện Thới Bình cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 và bà Tăng Thị T2 với diện tích 21.240m² tọa lạc tại Ấp X, xã T, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Bà Trương Kim T4 và ông Nguyễn Văn T3 phải chịu 300.000 đồng. Đã dự nộp số tiền 19.152.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0001692 được đối trừ, ông T3, bà T4 được nhận lại 18.852.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông T1 được miễn nộp án phí, bà T2 phải nộp 20.369.000 đồng. Bà T2 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án

dân sự thành phố Cà Mau theo biên lai số 0001574 được đối trừ, bà T2 phải nộp tiếp 20.069.000 đồng (Chưa nộp).

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

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-THA;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các DD sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Hàng Bích Trâm