

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 126/2024/DS-ST.

Ngày 22-8-2024.

V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Linh Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Minh Lý;

Bà Dương Thị Mỹ Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã
Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh
tham gia phiên tòa:** Ông Võ Trường Thọ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng,
tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2023/TLST-DS
ngày 24 tháng 5 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét
xử số 134/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Lệ T, sinh năm 1977.

Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khu phố T L, phường G L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà T, ông N: Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh
năm 1990 – Có mặt.

Địa chỉ: Ấp P L, xã P B, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12-01-
2023)

- Bị đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1975 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố L T, phường G L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu phố L T, phường G L, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà N1: Ông Ngô Thanh Q, sinh năm 2003 – Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố 2, phường L T, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16-8-2024)

2. Văn phòng công chứng Phùng Thị Dâu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phùng Thị Dâu, sinh năm 1965 – Xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 15, Quốc lộ 22, khu phố Lộc An, phường Trảng Bàng, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn M và bà Trần Thị N1: Ông Thạch Huỳnh Nhung là Luật sư công tác tại Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Nhung và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-01-2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18-4-2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Lệ T và ông Nguyễn Hữu N là bà Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Do có quan hệ quen biết nên ngày 12-7-2022, bà T và ông N cho vợ chồng ông M, bà N1 vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 10 ngày. Khi vay tiền có lập Giấy mượn tiền do ông M ký tên. Mục đích ông M, bà N1 vay tiền để kinh doanh, hai bên thỏa thuận lãi suất là 1%/tháng nhưng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không ghi vào Giấy mượn tiền.

Khi đến hạn, ông M và bà N1 không trả được tiền như thỏa thuận nên ngày 19-7-2022, ông M, bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho bà T, ông N để bảo đảm cho khoản tiền vay, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí Lin, theo hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà T và ông N đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01-8-2022.

Theo đơn khởi kiện, bà T và ông N yêu cầu ông M và bà N1 trả số tiền nợ gốc còn lại là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật từ

ngày 19-7-2022 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết vụ án ông M và bà N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2022, và tại phiên tòa ông M, bà N1 cung cấp chứng cứ đã trả tiền lãi cho bà T, ông N từ ngày 16-9-2022 đến ngày 17-12-2022 mỗi tháng 20.000.000 đồng (tương đương lãi suất là 1%/tháng đối với số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng) tổng cộng là 80.000.000 đồng. Nên nay bà T, ông N thay đổi yêu cầu như sau: Bà T và ông N đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2022, đồng ý trả lại cho ông M, bà N1 quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, yêu cầu ông M và bà N1 trả lại cho bà T, ông N số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 12-01-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà T, ông N đang giữ tại nhà, không thể chấp cho ai.

Theo đơn phản tố ngày 08-9-2023 và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Phạm Văn M trình bày:

Ông không có vay tiền của bà T, mà vợ ông là bà N1 vay. Vào ngày 12-7-2022, bà T đến nhà giao tiền cho bà N1 nhưng bà N1 không có ở nhà nên ông nhận thay bà N1 số tiền 2.000.000.000 đồng và ký tên vào Giấy mượn tiền. Ông được biết giữa bà T và bà N1 thỏa thuận lãi suất là 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày, nhưng do vợ chồng ông không có khả năng trả nợ nên sau đó thỏa thuận lại lãi suất là 1%/tháng. Sau khi vay thì bà N1 có đóng tiền lãi cho bà T mỗi tháng 20.000.000 đồng, đóng đến tháng 12-2022 thì ngưng.

Do không có tiền trả nợ cho bà T nên ngày 19-7-2022, ông và bà N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng bà T. Nhưng việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm thế chấp tạm quyền sử dụng đất cho bà T, khi nào vợ chồng ông chuyển nhượng được quyền sử dụng đất cho người khác thì lấy tiền trả nợ cho bà T. Hai bên thỏa thuận miệng giá trị quyền sử dụng đất là 1.600.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng để đỡ tiền thuế.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2022 giữa vợ chồng ông và bà T, ông N. Yêu cầu bà T, ông N trả lại cho vợ chồng ông quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, ông và bà N1 đồng ý trả lại cho bà T, ông N số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ tháng 01-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1 là ông Ngô Thanh Q trình bày:

Bà N1 thừa nhận có vay của bà T số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 12-7-2022. Mục đích bà N1 vay tiền là để cho người khác vay lại. Hai bên thỏa thuận thời hạn trả là 01 tháng nhưng không biết tại sao bà T ghi trong giấy mượn tiền là 10 ngày, vì lúc bà T giao tiền bà không có ở nhà nên chồng bà là ông M nhận tiền và ký tên vào giấy mượn tiền. Lãi suất thỏa thuận là 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày.

Do bà N1 không có tiền trả nợ cho bà T nên bà N1 tạm giao lại cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, khi nào bà N1 chuyển nhượng được quyền sử dụng đất trên thì lấy tiền trả nợ cho bà T và bà T đồng ý. Ngày 19-7-2022, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên thỏa thuận mệnh giá trị quyền sử dụng đất là 1.600.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng để đỡ tiền thuế. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T tính lãi suất số tiền nợ 400.000.000 đồng còn lại là 5%/tháng, bà N1 đã đóng tiền lãi cho bà T từ tháng 9-2022 đến hết tháng 12-2022, mỗi tháng 20.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản.

Nay bà N1 đồng ý trả cho bà T, ông N số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm từ tháng 01-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Bà N1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2022 giữa vợ chồng bà và bà T, ông N; yêu cầu bà T, ông N trả lại cho vợ chồng bà quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Theo Văn bản số 22/VPCC-PTD, ngày 17-5-2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phùng Thị Dâu trình bày:

Ngày 19-7-2022, Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí Lin (nay là Văn phòng Công chứng Phùng Thị Dâu) có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 và ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Lê T đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, số công chứng 1996, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định tại Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 40, 41, 42 của Luật Công chứng năm 2014. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ, chứng cứ, ý kiến của các bên và quy định của pháp luật để xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N1 trình bày: Ông M và bà N1 đồng ý trả cho bà T, ông N số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2022 giữa vợ chồng ông M, bà N1 và bà T, ông N. Tại phiên tòa, đại diện của bà T, ông N cũng thống nhất với yêu cầu của bà N1, ông M nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự. Riêng ông M không thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 124, 131, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Lệ T, ông Nguyễn Hữu N tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với ông Phạm Văn M và bà Trần Thị N1. Buộc ông Phạm Văn M và bà Trần Thị N1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Lệ T, ông Nguyễn Hữu N số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị Lệ T, ông Nguyễn Hữu N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh giữa ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 và ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Lệ T ký ngày 19-7-2022, số công chứng 1996, quyền số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định 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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Phạm Văn M vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Phùng Thị Dâu vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Bà T, ông N khởi kiện yêu cầu ông M, bà N1 trả số tiền nợ gốc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày 23-7-2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ông M, bà N1 phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2022 giữa vợ chồng ông và bà T, ông N. Yêu cầu bà T, ông N trả lại cho vợ chồng ông quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, ông và bà N1 đồng ý trả lại cho bà T, ông N số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ tháng 01-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Chính vì vậy, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện: Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, bà T và ông N yêu cầu ông M và bà N1 trả số tiền nợ gốc còn lại là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày 19-7-2022 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa bà T, ông N thay đổi yêu cầu, cụ thể bà T, ông N yêu cầu ông M và bà N1 trả lại cho bà T, ông N số tiền 2.000.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 12-01-2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét hợp đồng vay tài sản theo Giấy mượn tiền ngày 12-7-2022:

[4.1] Ông M và bà N1 đều thừa nhận vào ngày 12-7-2022, bà N1 có vay của bà T số tiền 2.000.000.000 đồng, ông M là người nhận tiền và ký tên vào Giấy mượn tiền. Nay bà T, ông N yêu cầu ông M, bà N1 trả cho bà T, ông N số tiền 2.000.000.000 đồng, ông M, bà N1 đồng ý trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.2] Về lãi suất: Bà N1 trình bày ngày 19-7-2022, bà N1, ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, ông N, hai bên thỏa thuận miệng giá trị quyền sử dụng đất là 1.600.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 500.000.000 đồng để đỡ tiền thuế. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T tính lãi suất số tiền nợ 400.000.000 đồng còn lại là 5%/tháng, bà N1 đã đóng tiền lãi cho bà T từ tháng 9-2022 đến hết tháng 12-2022, mỗi tháng 20.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng, nhưng bà N1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T tính lãi suất 5%/tháng. Bà T cho rằng chỉ tính lãi với mức lãi suất 1%/tháng và có nhận tiền lãi của bà N1 chuyển khoản từ tháng 9-2022 đến tháng 12-2022 tổng cộng là 80.000.000 đồng nên nay bà T, ông N chỉ yêu cầu tính lãi từ ngày 12-01-2023 với mức lãi suất 10%/năm và bà N1 cũng đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Hội đồng xét xử tính tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 12-01-2023 đến ngày 22-8-2024 như sau:

2.000.000.000 đồng x 10%/năm x 01 năm 07 tháng 10 ngày = 322.222.223 đồng, làm tròn thành 322.222.000 đồng.

Như vậy, có căn cứ buộc ông M, bà N1 trả cho bà T, ông N số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 2.322.222.000 đồng.

[5] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2022 giữa ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 và ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Lệ T đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

[5.1] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, đã được Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí Lin (nay là Văn phòng Công chứng Phùng Thị Dâu) công chứng theo đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Sau khi ký hợp đồng, ông N và bà T đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01-8-2022.

[5.2] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất số 369 dài 24,50m;

Phía Tây giáp đường đất dài 23,31m + 2,50m;

Phía Nam giáp thửa đất số 366 dài 38,25m;

Phía Bắc giáp thửa đất số 368 dài 42,23m.

Hiện trạng quyền sử dụng đất là đất trống, không có tài sản gì trên đất.

Kết quả định giá quyền sử dụng đất có giá trị 1.102.499.416 đồng.

[5.3] Tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng của ông M, bà N1.

Xét về nội dung hợp đồng: Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, không phù hợp với giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương vào thời điểm ngày 19-7-2022 là 1.701.870.000 đồng (tương đương 1.700.000 đồng/m²). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T và ông N đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế ông, bà vẫn chưa quản lý, sử dụng đất.

Qua phân tích trên, có căn cứ xác định việc ông M, bà N1 và ông N, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây

Ninh vào ngày 19-7-2022 là giả tạo, nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền giữa ông M, bà N1 với bà T.

Chính vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông M, bà N1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh giữa ông M, bà N1 và ông N, bà T ngày 19-7-2022 vô hiệu.

[6] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, ông N và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông M, bà N1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh giữa ông M, bà N1 và ông N, bà T ngày 19-7-2022 vô hiệu. Buộc ông M, bà N1 có nghĩa vụ trả cho bà T, ông N số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 2.322.222.000 đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp số tiền 5.500.000 đồng, ông M và bà N1 đã tạm ứng toàn bộ chi phí này. Do yêu cầu phản tố của ông M, bà N1 được chấp nhận nên bà T, ông N phải chịu số tiền 5.500.000 đồng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Buộc bà T, ông N có nghĩa vụ trả lại cho ông M, bà N1 số tiền 5.500.000 đồng.

[8] Như phân tích trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án.

[9] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 157, 228, 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 122, 124, 131, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Lệ T, ông Nguyễn Hữu N “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1.

Ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Lệ T, ông Nguyễn Hữu N số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 2.322.222.000 (Hai tỷ ba trăm hai mươi hai triệu hai trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

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

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị Lệ T, ông Nguyễn Hữu N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.001,1m², tọa lạc tại thửa đất số 367, tờ bản đồ số 7, ấp T T, xã H T, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh giữa ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 và ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Lệ T ký ngày 19-7-2022, số công chứng 1996, quyền số 12/2022/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS10732 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 ngày 01-6-2021, điều chỉnh cấp cho ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Lệ T ngày 01-8-2022 để cấp lại cho ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 theo quyết định của bản án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Bà Lê Thị Lệ T, ông Nguyễn Hữu N có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 số tiền 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng.

4. Án phí:

Ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Lệ T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 33.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027236, ngày 23 tháng 5 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu N, bà Lê Thị Lệ T 32.700.000 (Ba mươi hai triệu bảy trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Phạm Văn M, bà Trần Thị N1 phải chịu 78.444.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027503, ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; Ông Phạm Văn M và bà Trần Thị N1 còn phải nộp 78.144.000 (Bảy mươi tám triệu một trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- Chi cục THADS thị xã Trảng Bàng;
- Lưu: Ấn văn, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Linh Ngọc