

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CÁI NƯỚC
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 42/2023/DS-ST

Ngày 18-5-2023

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng
vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÁI NƯỚC, TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đệ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Tấn Liêm

Ông Nguyễn Tấn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc San là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước tham gia phiên tòa:
Bà Trần Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021 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: 43/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Mỹ H, sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 284/3 QT, khóm A, phường B, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp NPG, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/3/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 17/10/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Mỹ H trình bày:

Khoảng 06 giờ chiều ngày 06 tháng 11 năm 2016, ông Lê Việt Bửu có gọi điện cho bà hỏi có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không, thì bà trả lời là có. Ông Bửu mới kêu bà xuống nhà trọ Trọng Nguyễn để gặp ông Bửu, sau khi gặp thì ông Bửu đưa cho bà xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn H và chỉ đất cho bà xem là phần đất cặp ranh với nhà trọ Trọng Nguyễn hướng về Cà Mau (sau này bà mới biết đó là phần đất của người khác không phải là phần đất của ông H1). Ông Bửu có hỏi bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cầm được 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) không, vì chủ đất kêu cầm 200.000.000 đồng, thì bà trả lời chỉ cầm được 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), lãi suất là 03%/tháng, rồi ông Bửu nói để hỏi lại chủ đất. Sáng hôm sau là ngày 07/11/2016 ông Bửu gọi điện thoại cho bà nói là chủ đất đồng ý nên hẹn gặp nhau tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi để đưa tiền và làm hợp đồng cầm cố nhưng vì làm hợp đồng cầm cố phòng công chứng không công chứng nên phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nộp hồ sơ cho Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi và chờ kết quả thì ông H1 và bà H2 yêu cầu bà đưa tiền nên bà và ông H1, bà H2 ra quán cà phê cặp phòng công chứng bà đưa tiền cho ông H1 và bà H2 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), ông H1 và bà H2 làm biên nhận có nhận tiền của bà. Biên nhận ngày 07/11/2016 là do ông H1 tự viết và ký tên, bà H2 cũng cùng ký tên vào trong biên nhận. Sau khi đưa tiền thì bà, ông H1 và bà H2 trở lại Văn phòng công chứng thì Công chứng viên thông báo hồ sơ thiếu sổ hộ khẩu của bà và đề nghị bà bổ sung sổ hộ khẩu nhưng do sổ hộ khẩu bà để ở xã Định Bình, thành phố Cà Mau nên bà mới hẹn lại ngày hôm sau. Ngày 08/11/2016 bà, ông H1 và bà H2 trở lại văn phòng công chứng và hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi đưa tiền cho ông H1 và bà H2 thì ông H1 và bà H2 đóng lãi cho bà được 02 tháng mỗi tháng 4.500.000 đồng, ông Bửu là người trực tiếp đưa tiền cho bà, khi đó giữa bà và ông Bửu không có làm biên nhận cũng không có ai chứng kiến. Đóng tiền lãi được 02 tháng thì ông H1 và bà H2 không đóng lãi nữa nên bà gọi điện cho ông Bửu nhưng ông Bửu cứ hẹn mà không đóng lãi, sau đó bà gọi điện thì ông Bửu không bắt máy. Do không biết nhà ông H1 và bà H2 nên bà không có vào nhà để đòi mà làm đơn thưa đến Công an xã Phú Hưng để yêu cầu giải quyết.

Đối với số tiền bà đưa cho ông H1 và bà H2 mục đích là để cho vay nhưng để làm tin nên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà không có nhận chuyển nhượng đất của ông H1 và bà H2 nên bà cũng không có nhận đất từ ông H1 và bà H2.

Tại đơn khởi kiện ngày 02/3/2021 bà H yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Nguyễn Văn H, bà

Nguyễn Thị H vào ngày 08/11/2016 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi và yêu cầu ông H1 và bà H2 trả số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 08/11/2016 đến khi Toà án xét xử sơ thẩm. Đến ngày 17/10/2022 bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà H yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H vào ngày 08/11/2016 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu ông H1 và bà H2 trả số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 08/11/2016 đến khi Toà án xét xử sơ thẩm trừ đi số tiền 9.000.000 (Chín triệu đồng) mà ông H1 và bà H2 đã đóng cho bà trước đây.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 19/12/2022 ông Nguyễn Văn H khai:

Vào năm 2016 do nhu cầu cần vốn để nuôi tôm công nghiệp nên ông có nhờ ông Lê Việt Bửu địa chỉ ấp Tân Ánh, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước bán giùm ông phần đất có diện tích 187m², tờ bản đồ số 4, thửa 0793 tọa lạc tại ấp Tân Ánh, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau do ông đứng tên quyền sử dụng. Sau đó có bà Trương Mỹ H đồng ý mua với giá 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Ông không gặp trực tiếp bà H để thương lượng giá mà thông qua ông Bửu, ông Bửu là người dẫn bà H đi xem đất. Sau khi bà H xem đất thì đồng ý mua và hẹn nhau ngày 08/11/2016 đến Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi để làm hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 08/11/2016 ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị H đến Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi gặp bà H, tại đây hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của ông và bà H2. Tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi bà H đã đưa cho ông và bà H2 số tiền 150.000.000 đồng, khi nhận tiền thì ông có làm biên nhận cho bà H, biên nhận là do ông viết, chữ ký trong biên nhận là của ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị H (Biên nhận Toà án cho ông xem đúng là biên nhận ông viết cho bà H). Biên bản làm việc ngày 24/4/2017 của Công an xã Phú Hưng làm việc với ông là đúng, chữ ký trong biên bản làm việc là của ông nhưng nội dung làm việc đã lâu nên ông không nhớ. Nay đối với yêu cầu của bà H về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/2016 giữa ông, bà H2, bà H là vô hiệu, buộc ông và bà H2 trả cho bà H số tiền 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật tính từ ngày 08/11/2016 đến khi Toà án xét xử thì ông không đồng ý vì phần đất này ông đã chuyển nhượng cho bà H.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 19/12/2022 bà Nguyễn Thị H khai:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông H1, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên nhận ngày 07/11/2016 là của bà. Đối với yêu cầu của bà H thì bà không đồng ý vì bà đã chuyển nhượng đất cho bà H.

Đối với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập ông H1 và bà H2 để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng ông H1 và bà H2 vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Mỹ H đối với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/2016 công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi giữa bà Trương Mỹ H với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu do giả tạo. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Trương Mỹ H tổng số tiền 273.187.500 đồng (Hai trăm bảy mươi ba triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng), trong đó: Vốn 150.000.000 đồng, lãi 123.187.500 đồng. Buộc bà Trương Mỹ H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 928194, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07678 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 23/7/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn H khi ông H1 và bà H2 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Buộc ông H1 và bà H2 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H1 và bà H2 phải chịu theo quy định của pháp luật.

TÒA ÁN NHẬN ĐỊNH:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn bà Trương Mỹ H với bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H có địa chỉ tại Ấp NPG, xã PH, huyện CN, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân huyện Cái Nước thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H hợp lệ để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng ông H1 và bà H2 vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xét xử vắng mặt đối với ông H1 và bà H2 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/3/2021 bà H yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H vào ngày 08/11/2016 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi và yêu cầu bà ông H1 và bà H2 trả số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 08/11/2016 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Đến ngày 26/10/2022 bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H vào ngày 08/11/2016 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu ông H1 và bà H2 trả số tiền vay 150.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật từ ngày 08/11/2016 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm trừ đi số tiền 9.000.000 (chín triệu đồng) mà ông H1 và bà H2 đã đóng cho bà H trước đây. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà H là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Nội dung yêu cầu khởi kiện:

Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H vào ngày 08/11/2016 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi là vô hiệu do giả tạo và yêu cầu ông H1 và bà H2 trả số tiền vay 150.000.000 đồng. Ông H1 và bà H2 không đồng ý với yêu cầu của bà H vì cho rằng đất đã chuyển nhượng cho bà H. Hội đồng xét xử xét thấy, giữa bà Trương Mỹ H với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/2016 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi là thực tế có xảy ra và việc ký kết hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Trương Mỹ H cho rằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nhằm để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa bà H và ông H1, bà H2 là có cơ sở bởi các lý do sau.

Tại biên bản làm việc ngày 24/4/2017 của Công an xã Phú Hưng với ông Nguyễn Văn H, ông H1 có trình bày “Tôi (Hiền) chuyển quyền sử dụng đất cho bà Mỹ Hiền với diện tích $187m^2$ (Một trăm tám mươi bảy mét vuông) thửa số 0793, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Tân Ánh, xã Phú Hưng, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng). Chúng tôi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi thuộc phường 7, thành phố Cà Mau. Chúng tôi làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2016. Trên thực tế là mảnh đất trên tôi nhờ ông Bửu (ở ấp Tân Ánh, xã Phú Hưng làm nghề sửa máy) tìm người bán nhưng chưa có người mua nên ông Bửu nói có người cầm cố và tôi (Hiền) đã cầm cố thửa đất trên cho bà Mỹ Hiền với giá 150.000.000 đồng với lãi suất 03%/tháng. Và tôi (Hiền) đã gửi tiền đóng lãi cho bà Mỹ Hiền 03 tháng với tổng số tiền là 13.500.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng) số tiền trên tôi không trực tiếp trả cho bà Trương Mỹ H mà tôi (Hiền) đưa cho ông Bửu để trả cho bà Mỹ Hiền. Thời gian sau do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên tôi không tiếp tục đóng lãi được”.

Tại biên bản làm việc ngày 24/4/2017 của Công an xã Phú Hưng với ông Lê Việt Bửu, ông Bửu có trình bày “Tôi có điện cho bà Trương Mỹ H để hỏi có cầm bàn khoán đất hay không. Bà H mới trả lời là có cầm. Tôi đang làm đồ cho ông Nguyễn nhà trọ Trọng Nguyễn thì bà H có đi vô gặp tôi (Bửu). Lúc đó tôi mới đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra hỏi bà Trương Mỹ H coi cầm được bao nhiêu, chứ người ta nói cầm được 200 triệu. Lúc đó bà Trương Mỹ H nói cái này chỉ cầm được 150.000.000 hà, tôi nói để tôi kêu thằng chủ đất hẹn với chị thì bà Trương Mỹ H đi về. Tôi không nói vị trí đất ở đâu tôi chỉ nói giấy quyền sử dụng đất này chị cầm được bao nhiêu.

Tôi (Bửu) có điện thoại cho ông Nguyễn Văn H là bà Trương Mỹ H đã chịu trông tiền đất cầm nên kêu ông Nguyễn Văn H ra nhận tiền chỗ văn phòng công chứng dưới cây cầu gành Hào. Tôi (Bửu) không có đi vào chỉ ngồi uống cà phê chút xíu tôi đi về, 02 người chồng tiền đất với nhau đâu trong phòng tôi cũng không hay biết gì”.

Qua 02 biên bản làm việc của Công an xã Phú Hưng vào ngày 24/4/2017 đối với ông H1 và ông Bửu cho thấy, ông H1 thừa nhận có cầm cố quyền sử dụng đất cho bà H mục đích là để vay số tiền 150.000.000 đồng, ông H1 cũng thừa nhận sau khi nhận tiền từ bà H thì ông H1 đóng lãi cho bà H được 03 tháng. Ông Bửu cũng thừa nhận việc ông Bửu kêu bà H xuống là để thỏa thuận việc cố đất giùm cho ông H1 để vay số tiền 150.000.000 đồng, không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng

đất. Như vậy, lời trình bày của ông H1 và ông Bửu phù hợp với lời trình bày của bà H, cho thấy việc bà H, ông H1, bà H2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/2016 tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi là giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng giả tạo sẽ bị vô hiệu, còn hợp đồng che giấu vẫn có hiệu lực. Do đó, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/2016 tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi giữa bà Trương Mỹ H với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu. Buộc ông H1 và bà H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trương Mỹ H số tiền đã vay là 150.000.000 đồng.

Về lãi suất: Bà Trương Mỹ H yêu cầu tính lãi với mức lãi suất theo quy định của pháp luật, thời gian tính lãi từ ngày 08/11/2016 đến ngày Tòa án xét xử vụ án và trừ đi số tiền 9.000.000 đồng ông H1 và bà H2 đã trả cho bà H trước đó.

Hội đồng xét nhận thấy, theo trình bày của bà H cũng như lời trình bày của ông H1 tại Công an xã Phú Hưng vào ngày 24/4/2017 thì lãi suất hai bên thoả thuận 03%/tháng, mức lãi suất hai bên thoả thuận vượt mức quy định nên cần phải điều chỉnh lại cho phù hợp. Theo hồ sơ thể hiện thì hai bên thực hiện việc cho vay là ngày 08/11/2016, thời điểm này Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực pháp luật, theo hướng dẫn tại điểm c, khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì đối với hợp đồng vay tài sản không phải là hợp đồng tín dụng được xác lập trước ngày 01-01-2017 đang được thực hiện mà lãi, lãi suất không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14-6-2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Do đó, số tiền lãi được xác định như sau:

$150.000.000 \text{ đồng} \times 13,5\%/\text{năm} \times 06 \text{ năm} 06 \text{ tháng } 10 \text{ ngày} = 132.187.500 \text{ đồng}$ (Một trăm ba mươi hai triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Ông H1 trình bày đã trả lãi cho bà H được 03 tháng với số tiền 13.500.000 đồng, bà H thừa nhận chỉ nhận từ ông Bửu do ông H1 gửi đóng lãi 02 tháng với số tiền 9.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc ông H1 cho rằng đã đóng lãi cho bà H được 03 nhưng ông H1 không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh do đó không có cơ sở chấp nhận. Bà H thừa nhận có nhận tiền lãi từ ông Bửu do ông H1 gửi đóng 02 tháng là 9.000.000 đồng và đồng ý đối trừ vào số tiền lãi cho ông H1

và bà H2. Như vậy, số tiền lãi mà ông H1 và bà H2 phải trả cho bà H là 123.187.500 đồng (132.187.500 đồng – 9.000.000 đồng).

Từ các phân tích đánh giá nêu trên có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông H1 và bà H2. Buộc ông H1 và bà H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Mỹ Hiền số tiền vay vốn là 150.000.000 đồng và tiền lãi là 123.187.500 đồng, tổng vốn và lãi là 273.187.500 đồng (Hai trăm bảy mươi ba triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

[4] Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H1 và bà H2 có giao cho bà H bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 928194, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07678 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 23/7/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn H. Tại phiên toà, bà H tự nguyện trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và bà H2 khi ông H1 và bà H2 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho bà H. Do đó, buộc bà Trương Mỹ H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 928194, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07678 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 23/7/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn H khi ông H1 và bà H2 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H nên ông H1 và bà H2 phải chịu chi phí đo đạc với số tiền là 4.869.000 đồng và chi phí Thẩm định giá tài sản là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), tổng cộng là 14.869.000 đồng. Đối với số tiền này bà H đã nộp xong do đó buộc ông H1 và bà H2 có nghĩa vụ trả lại cho bà H.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Đối với án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông H1 và bà H2 phải chịu là 300.000 đồng. Đối với án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc ông H1 và bà H2 phải chịu là 13.659.500 đồng. Tổng là 13.959.500 đồng (Mười ba triệu chín trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147, 227, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 121, 122, 129, 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 357, 463, 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì cách tính lãi; Điều 27 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:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Mỹ H đối với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Mỹ H với ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng Lợi công chứng số 002164, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 08/11/2016 là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trương Mỹ H tổng số tiền 273.187.500 đồng (Hai trăm bảy mươi ba triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng), trong đó: Vốn 150.000.000 đồng, lãi 123.187.500 đồng.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả trả cho bà Trương Mỹ H số tiền đo đạc, thẩm định giá tài sản là 14.869.000 đồng (Mười bốn triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, ông H1 và bà H2 không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông H1 và bà H2 phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Buộc bà Trươn Mỹ Hiền có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số X 928194, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 07678 do Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp ngày 23/7/2003 đứng tên ông Nguyễn Văn H khi ông H1 và bà H2 thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho bà H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H 13.959.500 đồng (Mười ba triệu chín trăm năm mươi chín nghìn năm trăm đồng). Bà Trương Mỹ H không phải chịu án phí, bà H có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006178 ngày 09/3/2021 và 3.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0006350 ngày 10/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

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 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, 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.

Án xử sơ thẩm công khai bà Trương Mỹ H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Đương sự;
- Lưu VP-HS.

Nguyễn Văn Đệ

