TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ BÌNH MINH** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2025/DS-ST.
Ngày: 24-4-2025.
"V/v Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; 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 BÌNH MINH, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Trường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Tuấn

Ông Lương Phi Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Huyền Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Việt Thy, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

- *Bị đơn*:

1) Ông Bùi Công K, sinh năm 1950 (Có mặt).

2) Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, Tổ C, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1) Ông Bùi Văn V, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

2) Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

3) Ông Bùi Văn T, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

4) Bà Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1998 (Vắng mặt).

5) Ông Bùi Văn V1, sinh năm 2001 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, Tổ C, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 02/12/2024 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày như sau:

Ngày 14/11/2023 ông H cho ông K, bà N vay số tiền 350.000.000 đồng; thỏa thuận thời hạn vay 01 năm; thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng; mục đích vay tiền để ông K bơm cát làm chuồng gà và trị bệnh cho bà N. Khi vay không lập hợp đồng vay tài sản và không lập hợp đồng thế chấp, để đảm bảo cho số tiền vay ông K và bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 đối với phần đất thuộc thửa đất 459, tờ bản đồ 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T thị xã B, tỉnh Vĩnh Long được công chứng, chứng thực tại Phòng C, số công chứng 5149, quyển số

01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực, ông đã giao cho ông K, bà N số tiền 350.000.000 đồng tại Phòng C, trong quá trình vay vào tháng 12/2023 ông K và bà N đã trả số tiền vốn 30.000.000 đồng nhưng không trả tiền lãi lần nào mặc dù ông đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần. Nay ông H yêu cầu giải quyết như sau:

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 giữa ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H số công chứng 5149, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng, chứng thực tại Phòng C.

- Yêu cầu ông K, bà N phải trả lại số tiền vốn là 350.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 17/11/2023 đến ngày 17/3/2025 là 16 tháng với số tiền 84.992.000 đồng, tổng cộng vốn lãi là 404.992.000 đồng.

Ông H xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu là lỗi của hai bên vì đã lập hợp đồng chuyển nhượng mục đích để che dấu hợp đồng vay. Việc vô hiệu hợp đồng này không làm phát sinh bất kỳ thiệt hại nào cho hai bên, vì vậy ông không yêu cầu tổ chức, cá nhân nào phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa ông H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông K và bà N trả số tiền vốn lãi còn nợ, ông H yêu cầu giải quyết như sau:

- Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 giữa ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H số công chứng 5149, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng, chứng thực tại Phòng C.

- Yêu cầu ông K, bà N phải trả lại số tiền vốn là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 17/11/2023 đến ngày 24/4/2025 là 17 tháng 07 ngày với số tiền 42.911.000 đồng, tổng cộng vốn lãi là 342.911.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N được Tòa án Thông báo thụ lý vụ án nhưng không có văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án và không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa, bà N được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

- Bị đơn ông Bùi Công K có lời khai trình bày như sau:

Vào ngày 05/11/2022, ông K và bà N vay của ông H số tiền 250.000.000 đồng; thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng; thỏa thuận thời hạn trả nợ là 01 năm; mục đích vay tiền để bơm cát chăn nuôi gà và trị bệnh cho bà N. Khi vay không có lập hợp đồng vay, để đảm bảo cho số tiền vay vợ chồng ông và ông H thỏa thuận lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2022 đối với thửa đất 459, tờ bản đồ 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T thị xã B, tỉnh Vĩnh Long được công chứng, chứng thực tại Phòng C. Sau khi ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C, ông H đã giao cho vợ chồng ông số tiền 240.000.000 đồng, giữ lại một tháng tiền lãi của tháng đầu tiên là 10.000.000 đồng. Trong quá trình vay, vợ chồng ông đã trả cho ông H tiền lãi từ khi vay cho đến tháng 6/2023 với số tiền 70.000.000 đồng (10.000.000 đồng/tháng x 07 tháng = 70.000.000 đồng) thì ngưng không tiếp tục trả tiền lãi nữa. Do không có khả năng trả tiền lãi và có nhu cầu vay thêm tiền nên ngày 14/11/2023 ông K, bà N và ông H đến Phòng C lập văn bản hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2022 và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 với số tiền 350.000.000 đồng, sau khi ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 ông H đã giao cho vợ chồng ông số tiền là 50.000.000 đồng (Trong số tiền vay 350.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 có 250.000.000 đồng là tiền nợ cũ của hợp đồng vay ngày 05/11/2022 và 05 tháng tiền lãi mỗi tháng 10.000.000 đồng

của biên nhận ngày 05/11/2022 và 50.000.000 đồng tiền vay ngày 14/11/2023). Đối với số tiền vay 350.000.000 đồng các bên thỏa thuận tiền lãi mỗi tháng là 10.000.000 đồng; thỏa thuận thời hạn trả nợ là 01 năm; để đảm bảo cho số tiền vay vợ chồng ông và ông H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 đối với thửa đất 459, tờ bản đồ 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Để đảm bảo ông H không thể chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông K, bà N và ông H có lập Hợp đồng cầm cố tài sản và Giấy mua lại (không có ghi ngày tháng năm nhưng ngày lập là ngày 17/11/2023), mục đích lập các văn bản này để xác định việc lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/11/2023 là để đảm bảo cho số tiền vay, nếu phát sinh tranh chấp thì vợ chồng ông không bị ông H lấy đất của mình. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay ngày 14/11/2023, ông K và bà N chỉ trả tiền lãi được 01 tháng với số tiền 10.000.000 đồng thì ngưng không tiếp tục trả tiền lãi, đến ngày 05/12/2023 vợ chồng ông trả cho ông H tiền vốn là 30.000.000 đồng thì ngưng không tiếp tục trả tiền lãi và trả tiền vốn cho ông H lần nào.

Nay ông K yêu cầu giải quyết như sau:

- Ông K đồng ý cùng liên đới bà N trả cho ông H số tiền vốn còn nợ là 300.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi theo lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 17/11/2023 đến ngày 24/4/2025 là 17 tháng 07 ngày với số tiền 42.911.000 đồng, tổng cộng vốn lãi là 342.911.000 đồng.

- Đồng ý vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 giữa ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất 459, tờ bản đồ 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T thị xã B, tỉnh Vĩnh Long được công chứng, chứng thực tại Phòng C, số công chứng 5149, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

- Ông K đồng ý sau khi ông và bà N trả hết số tiền nợ thì ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại thửa đất 459, tờ bản đồ 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông K, bà N.

Ông K xác định việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của hai bên vì đã lập hợp đồng chuyển nhượng mục đích để che dấu hợp đồng vay. Việc vô hiệu hợp đồng này không làm phát sinh bất kỳ thiệt hại nào cho hai bên, vì vậy ông K không yêu cầu tổ chức, cá nhân nào phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Đối với số tiền lãi đã trả cho ông H thì ông K không yêu cầu tính lại tiền lãi, không yêu cầu khấu trừ tiền lãi vào số tiền vốn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn V, ông Bùi Văn H1, ông Bùi Văn T, bà Nguyễn Thị Bích T1, ông Bùi Văn V1 được Tòa án Thông báo thụ lý vụ án nhưng không có văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án và không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tại phiên tòa, ông V, ông H1, ông T, bà T1 và ông V1 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh phát biểu ý kiến:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng. Bị đơn bà N; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, ông H1, ông T, bà T1 và ông V1 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn đưa vụ án ra xét xử đúng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX tuyên xử:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, 124, 131, 466, 468, 501, 502 Bộ luật Dân sự.

Áp dụng Điều 26, 133, 167, 168, 188, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 giữa ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H.

- Giao quyền sử dụng đất thửa đất số 459, tờ bản đồ số 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông K và bà N quản lý, sử dụng.

- Ông K, bà N được quyền liên hệ cơ quan chuyên môn để kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất thửa đất số 459, tờ bản đồ số 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 27/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V.

- Buộc ông K, bà N phải trả lại số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 17/11/2023 đến ngày 24/4/2025 là 42.911.000 đồng.

Về chi phí khảo sát đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá: Buộc ông K, bà N chịu toàn bộ chi phí khảo sát đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 2.623.000 đồng.

Về án phí: Ông K được miễn toàn bộ án phí theo quy định. Bà N phải chịu án phí là 8.572.755 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn cư trú tại thị xã B được Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh thụ lý phù hợp về thẩm quyền quy định điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, ông H1, ông T, bà T1 và ông V1 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H:

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 được xác lập giữa ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H số công chứng 5149, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng, chứng thực tại Phòng C là có thật. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do bị đơn ông K giao nộp thì ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 các bên còn xác lập Hợp đồng cầm cố tài sản giữa ông K và ông H đề ngày 17/11/2023; Biên nhận đề ngày 05/12/2023 và Giấy mua đất cho mua lại của ông H đề ngày 05/11/2022 có thể hiện nội dung thỏa thuận việc ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 459, tờ bản đồ 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T thị xã B, tỉnh Vĩnh

Long là nhằm mục đích đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền vay 350.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm. Lời trình bày của ông K phù hợp lời thừa nhận của ông H nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó có căn cứ xác định việc xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản là có thật.

Căn cứ Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: "Khi các bên xác lập giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo bị vô hiệu còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực". Do đó, giao dịch về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 giữa ông H và ông K, bà N bị vô hiệu nhưng giao dịch bị che giấu là hợp đồng vay giữa ông H và ông K, bà N đối với số tiền 300.000.000 đồng là không bị vô hiệu vì vậy ông K, bà N có trách nhiệm thanh toán số tiền vay cho ông H theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, ông K đồng ý sau khi ông K, bà N thực hiện xong nghĩa vụ trả hết số tiền vốn lãi còn nợ cho ông H thì ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại thửa đất 459, tờ bản đồ 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho ông K, bà N do đó ghi nhận sự tự nguyện của ông K.

[4.2] Xét ông H yêu cầu tính tiền lãi theo lãi suất 0,83%/tháng từ ngày 17/11/2023 đến ngày 24/4/2025:

Như đã phân tích trên, theo nội dung các hợp đồng vay tiền và lời trình bày của các bên có thể hiện về tiền lãi, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về lãi suất, yêu cầu ông K, bà N phải trả tiền lãi theo lãi suất là 0,83%/tháng từ ngày 17/11/2023 cho đến ngày 24/4/2025. Xét việc thay đổi này của ông H không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, có lợi cho ông K, bà N và phù hợp theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị quyết 01/2009/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 nên được chấp nhận, lãi suất của khoản tiền vay được tính như sau: Số tiền vốn vay 300.000.000 đồng: 300.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 17 tháng 07 ngày = 42.911.000 đồng. Tổng cộng vốn lãi là: 342.911.000 đồng.

[4.3] Xét về yêu cầu bồi thường thiệt hại khi vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023: Ông H và ông K xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 giữa ông H và ông K, bà N bị vô hiệu là của hai bên, các bên đương sự xác định không yêu cầu ai phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu vì vậy Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào Điều 157, 158, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông K, bà N phải chịu chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 2.623.000 đồng. Ông H đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông K, bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền 2.623.000 đồng.

[6] Xét quan điểm trình bày của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh là có cơ sở chấp nhận một phần.

[7] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ông K có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Bà N thuộc trường hợp người cao tuổi, không có đơn xin miễn tiền án phí nên bà N phải chịu án phí theo quy định.

Ông H không phải chịu tiền án phí nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 157, 158, 165 và khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 116, 117, 122, 124, 131, 463, 466, 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 167, 168, 188 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2023 giữa ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H số công chứng 5149, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng, chứng thực tại Phòng C.

- Buộc ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền lãi từ ngày 17/11/2023 đến ngày 24/4/2025 là 42.911.000 đồng (Bốn mươi hai triệu, chín trăm mười một ngàn đồng). Tổng cộng vốn lãi là 342.911.000 đồng (Ba trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm mười một ngàn đồng).

- Sau khi ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N trả hết số tiền vốn lãi còn nợ cho ông Nguyễn Văn H thì ông K và bà N được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký lại phần đất thuộc thửa đất số 459, tờ bản đồ số 23, diện tích 796,5m^2 tọa lạc tại xã T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long (Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 27/03/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh V).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 2.623.000 đồng (Hai triệu, sáu trăm hai mươi ba ngàn đồng). Ông H đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông K, bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H số tiền 2.623.000 đồng (Hai triệu, sáu trăm hai mươi ba ngàn đồng).

4. Về án phí:

Buộc ông Bùi Công K, bà Nguyễn Thị N phải chịu 17.145.500 đồng (Mười bảy triệu, một trăm bốn mươi lăm ngàn, năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông K thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm tiền án phí theo quy định nên được miễn tiền án phí đối với phần án phí ông K phải chịu là 8.572.700 đồng (Tám triệu, năm trăm bảy mươi hai ngàn, bảy trăm đồng). Bà N thuộc trường hợp người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn giảm theo quy định nên bà N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối là 8.572.700 đồng (Tám triệu, năm trăm bảy mươi hai ngàn, bảy trăm đồng).

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí là 10.394.000 đồng (Mười triệu, ba trăm chín mươi bốn ngàn đồng) theo biên lai thu số N_0 0013056 nộp ngày 06/12/2024 và 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số N_0 0013122 nộp ngày 22/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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 Điều 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:
- Tòa án tỉnh Vĩnh Long;
- Viện Kiểm sát thị xã Bình Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Minh Trường