

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN A  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **424/2022/DS-ST**

Ngày: 22/9/2022

*V/v tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản*

*Công nhận Hợp đồng CNQSDĐ”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A - TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Ánh Hồng.**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Nguyễn Văn Bé;**

2. Ông **Nguyễn Hoa Kiều;**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Lê Nguyễn Ái Quyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa:** Ông **Ngô Thành Khánh Duy** – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 177/TB-TLVA ngày 09/6/2021 về tranh chấp Hợp đồng vay tài sản; vụ án dân sự số 248/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”. Theo Quyết định nhập vụ án dân sự số 231/2021/QĐST-DS ngày 22/11/202; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204/2022/QĐXXST-DS ngày 26/8/2022 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Ông **Mai Công D**, sinh năm 1987;

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện A, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Anh **Nguyễn Phước E** - sinh năm 1997;

Địa chỉ: ấp 4, xã I, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

(Theo văn bản ủy quyền số 4182, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/6/2021).

Chị **Lê Thị Hoài K**, sinh năm 1989;

Địa chỉ: ấp N, xã O, huyện A, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: **Lê Văn V**, sinh năm 1985

Địa chỉ: ấp N, xã M, huyện K, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền số 4359, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2021).

\* **Bị đơn:** Bà **Trần Thị Diễm Y**, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp N, xã O, huyện A, tỉnh Tiền Giang.

\* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1/ Trần Văn L (R), sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã O, huyện A, tỉnh Tiền Giang.

2/ Cao Tấn X, sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện K, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: 540 ấp H, xã M, huyện K, Tiền Giang.

\* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Mai Công D - Anh Nguyễn Trần S thuộc Văn phòng Luật sư Nam S Việt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải, đại diện ủy quyền của nguyên đơn – anh Nguyễn Phước E trình bày:** Do quen biết, ngày 28/5/2021, ông Mai Công D có cho bà Diễm Y vay số tiền 5.500.000.000 đồng, mục đích bà Y vay là để đáo hạn ngân hàng. Bà Y nhận tiền và hứa trả trong thời gian 10 ngày sẽ trả tiền cho ông D, thỏa thuận lãi suất là 2%/ tháng, tức ngày 7/6/2021 sẽ trả tiền. Khi vay tiền bà Y có viết và ký tên vào biên nhận. Toàn bộ giao dịch giữa ông D và bà Y thực hiện. Tuy nhiên đến thời hạn trả tiền mà bà Y không trả mặc dù ông D nhiều lần liên hệ với bà Y nhưng bà Y vẫn không trả và lánh mặt. Nay ông D yêu cầu bà Y trả số tiền vốn 5.500.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1,67%/ tháng kể từ ngày 07/6/2021 đến khi xét xử. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông D vẫn giữ nguyên yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là **“Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”** theo quy định tại khoản 11 Điều 114, Điều 126 của Bộ luật tố tụng dân sự. Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954,0 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 300m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 1.654m<sup>2</sup>); tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã O, huyện A, tỉnh Tiền Giang, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 003823.TA.001 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Diễm Y ngày 03/11/2016.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144,0 m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã O, huyện A, tỉnh Tiền Giang, sổ vào sổ cấp giấy 003835.TA.001 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Diễm Y ngày 03/11/2016.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.298,0 m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã O, huyện A, tỉnh Tiền Giang, sổ vào sổ cấp giấy CH00957 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Diễm Y ngày 10/8/2011.

**\* Đại diện ủy quyền của chị Lê Thị Hoài K - anh Lê Văn V trình bày:**

Do bà con xa nên đầu tháng 9/2019, bà Trần Thị Diễm Y cần tiền làm ăn nên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và cây trồng thuộc quyền sử dụng đất của bà Y tại ấp Nhựt Tân, xã O, huyện A cho chị Lê Thị Hoài Thu.

Ngày 26/9/2019, chị K và bà Y ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144m<sup>2</sup> và 100 cây dừa trồng vào năm 2015 trên 02 thửa đất trên với số tiền 600.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, chị K đưa cho bà Y số tiền cọc là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào làm thủ tục sang tên thì chị K sẽ thanh toán tiền đủ cho bà Y. Sau đó, bà Y nói đang gặp khó khăn nên yêu cầu chị K đưa số tiền còn lại. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, đang làm lại nên bà Y hứa là chậm nhất đến ngày 31/12/2019 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên cho chị K. Ngày 26/10/2019, chị K và bà Y ký kết hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên với số tiền 600.000.000 đồng, chị K đã đặt cọc trước 100.000.000 đồng nên khi ký kết hợp đồng chị K giao D 500.000.000 đồng. Hiện nay đất và cây trồng trên đất chị K đang quản lý, sử dụng. Hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/10/2019 giữa chị K và bà Y hai bên không có công chứng chứng thực vì bà Y nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang làm lại.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị K nhiều lần yêu cầu bà Y làm thủ tục sang tên nhưng bà Y nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa làm xong nhưng đến nay vẫn chưa làm thủ tục được. Nay chị K có thuê người giữ vườn là anh Lê Chí T trông coi.

Nay chị K khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị K và bà Y ngày 26/10/2019 và công nhận chị K là chủ sở hữu, sử dụng phần đất thửa số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144m<sup>2</sup> và 100 cây dừa trồng trên 02 thửa đất.

**\* Tại bản tự khai bị đơn bà Trần Thị Diễm Y trình bày:**

Bà cho rằng, bà vay tiền của ông Trần Văn L (Lúc) qua nhiều lần vay tiền tổng cộng là 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) và đã trả tiền lãi đến ngày 07/5/2021 là 912.000.000 đồng (chín trăm mười hai triệu đồng). Sau đó ngày 13/5/2021 trả gốc 3.000.000.000 đồng; ngày 18/5/2021 trả nợ gốc 2.000.000.000 đồng và ngày 27/5/2021 trả tiền gốc 1.500.000.000 đồng còn nợ lại ông L số tiền 5.500.000.000 đồng và ông L yêu cầu viết giấy nợ cho ông Mai Công D vào ngày 28/5/2021. Đối với tiền lãi ngày 19/5/2021 trả 432.000.000 đồng; ngày 27/5/2021 trả lại 568.000.000 đồng. Bà không đồng ý trả tiền cho ông D và bà sẽ trả nợ cho ông L nhưng yêu cầu khấu trừ 2.200.000.000 đồng vào tiền vốn gốc. Số còn lại do hoàn cảnh khó khăn nên bà Trần Thị Diễm Y xin trả dần hàng tháng cho ông L là 2.000.000 đồng đến khi hết nợ.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà và chị Lê Thị Hoài K được ký kết ngày 26/10/2019 đối với phần đất thửa số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144m<sup>2</sup> và 100 cây dừa trồng trên 02 thửa đất, bà đồng ý công nhận vì đã nhận đủ tiền, bàn giao đất cho chị Thu sử dụng, bà không có ý kiến tranh chấp gì liên quan đến thửa đất và cây trồng.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L trình bày:**

Ông là cậu ruột của anh Mai Công D và có quen biết với bà Y. Vào ngày 28/5/2021 bà Y có điện thoại cho ông đề vay 05 tỷ đồng đáo hạn Ngân hàng. Do không có tiền nên có giới thiệu bà Y cho anh D, sau đó anh D cho bà Y vay số tiền 5.500.000.000 đồng, bà Y vay tiền của anh D không liên quan với ông và bà Y trình bày đã trả lãi cho ông là vô lý, ông không nhận bất kì tiền gì của bà Y, nếu bà Y nói đã trả tiền lãi cho tôi thì bà Y phải chứng minh.

**\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Tấn X trình bày:**

Qua giới thiệu nên ngày 10/01/2021 giữa ông và bà Trần Thị Diễm Y có thỏa thuận mua bán thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14, diện tích 3298m<sup>2</sup> tại địa chỉ ấp Nhứt Tân, xã O, huyện A, Tiền Giang giá bán là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông thanh toán trước 1.000.000.000 đồng cho bà Y và hẹn đến tháng 06/2021 sẽ thanh toán 500.000.000 đồng còn lại và làm thủ tục sang tên thửa đất trên cho ông. Ngày 07/6/2021 ông đã giao tiền đủ cho bà Y và ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nhưng đến nay ông vẫn không thực hiện được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, chị K ông không có ý kiến, ông xin đề nghị xem xét cho ông làm thủ tục sang tên theo hợp đồng đã ký kết.

**\* Tại phiên tòa**, đại diện uỷ quyền của ông Mai Công D vẫn giữ y yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị Diễm Y phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông D số tiền vốn 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng) và lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 28/5/2021 đến khi tòa án xét xử 21/9/2022 là 15 tháng 23 ngày là 1.439.500.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Mai Công D vẫn giữ nguyên yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định số 10/2021/QĐ-BPKCTT ngày 10/6/2021.

\* Đại diện uỷ quyền của chị Lê Thị Hoài K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Diễm Y và chị Lê Thị Hoài K được ký kết ngày 26/10/2019 đối với phần đất thửa số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144m<sup>2</sup> và 100 cây dừa trồng trên 02 thửa đất vì cho rằng tuy không được chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chị K đã quản lý đất từ năm 2019 đến nay.

\* Ông Cao Tấn X không có ý kiến trình bày về tranh chấp giữa ông D, bà K với bà Y. Ông trình bày cho ông được làm thủ tục sang tên đất vì ông đã mua của bà Y có công chứng chứng thực hợp đồng.

\* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mai Công D trình bày: Căn cứ vào biên nhận nợ ngày 28/5/2021 thì bà Trần Thị Diễm Y có vay của ông D số tiền là 5.500.000 đồng, thời hạn là 10 ngày, thoả thuận là 2%/tháng. Do đó có cơ sở để xác định việc vay mượn tiền là giữa ông D và bà Y. Bà Y cho rằng bà vay tiền của ông Trần Văn L (Lúc) nhưng bà không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn D và tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 10/2021/QĐ-BPKCTT ngày 10/6/2021 của Toà án nhân dân huyện A.

\* **Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:** Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết: Qua xem xét toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công D yêu cầu chị Y trả số tiền vốn 5.500.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất 1,66%/ tháng kể từ ngày 07/6/2021 đến khi xét xử. Xét thấy, Ông D cung cấp được biên nhận mượn tiền ngày 28/5/2021 (BL 03), trong biên nhận thể hiện chị Y có vay của ông D 5.500.000.000 đồng, thời hạn trả là 10 ngày, biên nhận có chữ ký của chị Y. Phía bị đơn chị Y thừa nhận có viết biên nhận ngày 28/5/2021, với số tiền vay 5.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, đây là khoản tiền vay gốc chị vay của ông Trần Văn L, không biết ông D là ai, khi ký biên nhận xong mới biết và chị yêu cầu cần trừ tiền lãi đã trả 2.200.000.000 đồng cho ông L, chị đồng ý trả cho ông L, không trả cho ông D. Phía, ông Trần Văn L không thừa nhận có cho chị Y số tiền này mà ông có giới thiệu chị Y vay của ông D và cũng không nhận tiền lãi từ chị Y. Ngoài lời trình bày, thì chị Y không có chứng cứ nào khác chứng minh cho việc chị vay tiền của ông L và đã trả tiền lãi cho ông L để yêu cầu cần trừ 2.200.000.000 đồng vào số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, việc chị Y cho rằng vay tiền của ông L, chỉ đồng ý trả cho ông L mà không trả cho ông D và cần trừ số tiền lãi 2.200.000.000 đồng là không có cơ sở. Từ những phân tích trên, cho thấy chị Y có vay số tiền 5.500.000.000 đồng, tại biên nhận thể hiện là vay của ông D đã làm phát sinh nghĩa vụ trả nợ của chị Y. Tuy nhiên, đến nay chị Y chưa trả tiền + lãi cho ông D đã vi phạm thoả thuận nên yêu cầu trả số tiền 5.500.000.000 là có cơ sở. Đối với yêu cầu tính lãi, do trong biên nhận có thoả thuận tính lãi nên việc chị Y không chứng minh được việc mình đã trả tiền lãi cho ông D nên buộc phải trả tiền lãi cho anh D. Nay với yêu cầu tính lãi với mức 1,66%/tháng (cho đến khi xét xử) của ông D là phù hợp theo quy định tại Điều 468 BLTTDS năm 2015 nên đề nghị HĐXX chấp nhận.

Đối với Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng giữa Trần Thị Diễm Y và Lê Thị Hoài K đã ký từ năm 2019 nhưng đến năm 2021 trước khi anh D yêu cầu áp dụng khẩn cấp tạm thời vẫn chưa làm thủ tục sang tên, hiện trạng thửa đất không

người canh tác, có lời trình bày của ngoại chị K thể hiện không có việc chuyển nhượng nay do đó đề nghị HĐXX tuyên Hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng giữa Trần Thị Diễm Y và Cao Tấn X do anh Cao Tấn X không có yêu cầu giải quyết, không làm các thủ tục khởi kiện nên không xem xét. Nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hai bên hoàn trả những gì đã nhận. D tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công D khởi kiện bà Trần Thị Diễm Y phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông số tiền 5.500.000.000 đồng nên xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng vay tài sản” tại Điều 463 Bộ luật dân sự; chị Lê Thị Hoài Thu khởi kiện bà Trần Thị Diễm Y yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được qui định tại Điều 500 Bộ luật dân sự và thuộc trường hợp được qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A.

[2] Qua lời trình bày tại phiên tòa và căn cứ vào các biên bản hòa giải, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giữa ông Mai Công D và bà Trần Thị Diễm Y có giao dịch vay mượn tiền, cụ thể: Ngày 28/5/2021 bà Diễm Y có vay của ông D số tiền 5.500.000.000 đồng có làm biên nhận, thoả thuận lãi suất là 2%/tháng, mục đích vay là đáo hạn Ngân hàng, thời hạn vay là 10 ngày. Tuy nhiên, đến hạn trả tiền bà Y không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông D nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D. Nay ông D khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Diễm Y phải trả số tiền 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 28/5/2021 đến khi Toà án xét xử là tháng 09/2022 là 15 tháng 23 ngày thành tiền 1.439.500.000 đồng là phù hợp với qui định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với lời trình bày của bà Trần Thị Diễm Y cho rằng bà không có vay tiền của ông Mai Công D, chỉ chỉ vay tiền của ông Trần Văn L (R) qua nhiều lần vay tiền tổng cộng là 12.000.000.000 đồng (mười hai tỷ đồng) và đã trả tiền lãi đến ngày 07/5/2021 là 912.000.000 đồng (chín trăm mười hai triệu đồng). Sau đó ngày 13/5/2021 trả gốc 3.000.000.000 đồng; ngày 18/5/2021 trả nợ gốc 2.000.000.000 đồng và ngày 27/5/2021 trả tiền gốc 1.500.000.000 đồng còn nợ lại ông L số tiền 5.500.000.000 đồng và ông L yêu cầu viết giấy nợ cho ông Mai Công D vào ngày 28/5/2021. Đối với tiền lãi ngày 19/5/2021 trả 432.000.000 đồng; ngày 27/5/2021 trả

lãi 568.000.000 đồng. Bà không đồng ý trả tiền cho ông D nhưng bà sẽ trả tiền nợ cho ông L nhưng yêu cầu khấu trừ số tiền 2.200.000.000 đồng vào tiền vốn gốc. Số còn lại do hoàn cảnh khó khăn nên bà Trần Thị Diễm Y xin trả dần hàng tháng cho ông L là 2.000.000 đồng đến khi hết nợ.

Lời trình bày của bà Diễm Y là hoàn toàn không có cơ sở bởi bà không cung cấp cho Toà án tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc bà giao dịch vay mượn tiền của ông Trần Văn L, bà không có chứng cứ chứng minh cho việc bà đã trả số tiền lãi nhiều lần cho ông L với số tiền là 2.200.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử xác định việc giao dịch vay mượn tiền chỉ giữa ông Mai Công D và bà Trần Thị Diễm Y thực hiện với số tiền vốn 5.500.000.000 đồng, đồng thời Toà án đã Thông báo số 177/TB-TA ngày 05/4/2022 về việc nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ và thực hiện yêu cầu phản tố đối với việc cản trở số tiền 2.200.000.000 đồng nhưng bà Y vẫn không thực hiện và không có đơn khởi kiện phản tố cho yêu cầu cản trở lãi vào số tiền vốn, cũng như những chứng cứ liên quan đến ông Trần Văn L (R), do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của bà Diễm Y, buộc bà Trần Thị Diễm Y phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Mai Công D số tiền là tiền 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 28/5/2021 đến khi Toà án xét xử là ngày 22/9/2022 là 15 tháng 23 ngày thành tiền 1.439.500.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 6.939.500.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm ba mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng).

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hoài K khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị K và bà Y ngày 26/10/2019 và công nhận chị K là chủ sở hữu, sử dụng phần đất thửa số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144m<sup>2</sup> và 100 cây dừa trồng trên 02 thửa đất. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 26/9/2019, chị K và bà Y ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thửa số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144m<sup>2</sup> và 100 cây dừa trồng vào năm 2015 trên 02 thửa đất trên với số tiền 600.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, chị K đưa cho bà Y số tiền cọc là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào làm thủ tục sang tên thì chị K sẽ thanh toán tiền đủ cho bà Y, tuy nhiên, bà Y nói đang gặp khó khăn nên yêu cầu chị K đưa số tiền còn lại. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất, đang làm lại nên bà Y hứa là chậm nhất đến ngày 31/12/2019 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên cho chị K.

Về nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 26/9/2019 đã được xác lập bằng văn bản thể hiện rõ giao dịch thoả thuận người mua, người bán đối với 02 thửa đất thửa số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144m<sup>2</sup> và 100 cây dừa. Giá thoả thuận là 600.000.000 đồng các bên tự nguyện ký tên vào hợp đồng đặt cọc, thoả thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc có hiệu lực thì các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các thửa đất nêu trên. Sau khi kết hợp đồng đặt cọc chị K đã giao cho bà Diễm Y số tiền

100.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng sẽ được thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2019 giữa chị Lê Thị Hoài K và bà Trần Thị Diễm Y. Hợp đồng đầy đủ thông tin về quyền sử dụng đất, giá và phương thức thanh toán, thời hạn, trách nhiệm và phương thức thực hiện hợp đồng.

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2019 đã vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực bởi tại điểm a khoản 3 Điều 167 [Luật Đất đai năm 2013](#) quy định: “Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực”. Như vậy, Hợp đồng CNQSĐĐ không tuân thủ các quy định về việc công chứng, chứng thực, đồng thời từ khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 10/2019 bà Y viện nhiều lý do mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kéo dài việc chứng thực hợp đồng đến khi tài sản chuyển nhượng bị Phong toả theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2021/QĐBPCKTT ngày 10/6/2021 bà Y vẫn không thông báo cho chị Hoài Thu. Qua xác minh, căn cứ tài liệu chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện A huyện A cung cấp thông tin bà Trần Thị Diễm Y không có cơ sở và làm thủ tục cấp lại giấy CNQSĐĐ đối với 02 thửa đất đã sang nhượng cho chị Thu từ thời điểm tháng 10/2019 đến nay, như vậy bà Diễm Y đã có sự lừa dối chị Lê Thị Hoài Thu khi thực hiện hợp đồng, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2019 vô hiệu.

Theo lời trình bày của chị Hoài K, tài sản thửa đất thửa số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144m<sup>2</sup> và 100 cây dừa trên đất bà Diễm Y đã giao cho chị quản lý sử dụng từ tháng 10/2019 nhưng tài sản trên đã được phong toả để đảm bảo cho việc thi hành án, khi Tòa án tổng đạt Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời liên quan đến hai thửa đất nêu trên chị Y, chị Hoài K vẫn không có ý kiến về việc Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Đồng thời qua xác minh tại chính quyền địa phương, người quản lý trong coi là anh Lê Chí T thì bà Trần Thị Diễm Y là dì ruột của chị Lê Thị Hoài K và anh Lê Chí T. Anh trình bày anh do đất gần nhà anh chỉ trông coi, thu hoạch có bao nhiêu thì ăn bấy nhiêu còn việc mua bán gì giữa Hoài K và dì Diễm Y anh không biết, anh cũng không chăm sóc. Hiện cỏ mọc um tùm, cao, không ai chăm sóc. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hoài K công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2019 giữa bà Trần Thị Diễm Y và chị Lê Thị Hoài K.

[6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2019 giữa bà Trần Thị Diễm Y và chị Lê Thị Hoài K vô hiệu nhưng do chị Lê Thị Hoài K cho rằng là bà con (dì ruột, cháu ruột) nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hậu quả khi không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.



[7] Đối với lời trình bày của bà Diễm Y thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Lê Thị Hoài K thửa đất thửa số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954m<sup>2</sup> và thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144m<sup>2</sup> và 100 cây dừa trên đất, bà đã nhận tiền đủ là 600.000.000 đồng và giao đất cho chị Thu nên bà đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và chị K, như đã phân tích trên việc giao kết hợp đồng giữa bà và chị Hoài K không đảm bảo về hình thức, có sự lừa dối nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2019 vô hiệu. Buộc bà Trần Thị Diễm Y phải trả cho bà Lê Thị Hoài K số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

[8] Đối với anh Cao Tấn X trình bày: Ngày 07/6/2021 anh và bà Trần Thị Diễm Y có thỏa thuận mua bán thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14, diện tích 3298m<sup>2</sup> tại địa chỉ ấp Nhứt Tân, xã O, huyện A, Tiền Giang giá bán là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Anh thanh toán đủ tiền cho bà Y nhưng đến nay anh không thực hiện được việc sang tên, anh đề nghị xem xét cho anh làm thủ tục sang tên theo hợp đồng đã ký kết. Tòa án đã thông báo cho anh X trong hạn 10 ngày để anh tiến hành thủ tục tố tụng theo qui định của pháp luật nhưng anh không thực hiện, do đó Hội đồng xét xử không xem xét, khi có tranh chấp anh Cao Tấn X sẽ khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

[9] Bà Trần Thị Diễm Y, ông Trần Văn L có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bà Diễm Y, ông L.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn ông Mai Công D được chấp nhận nên được hoàn tiền tạm ứng án phí, nguyên đơn chị Lê Thị Hoài K không được chấp nhận nên phải chịu án phí. Bị đơn bà Trần Thị Diễm Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mai Văn D là phù hợp, có căn cứ và nhận định ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các đương sự không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra đề xét.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 36, khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 án phí, lệ phí Tòa án

**Xử**: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Công D.

1. Buộc bà Trần Thị Diễm Y có nghĩa vụ trả cho ông Mai Công D số tiền 5.500.000.000 đồng (năm tỷ năm trăm triệu đồng), lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày 28/5/2021 đến khi Toà án xét xử là tháng 09/2022 là 15 tháng 23 ngày thành tiền 1.439.500.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 6.939.500.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm ba mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bà Y chậm thi hành án số tiền nêu trên cho ông D thì bà Y phải trả cho ông D tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hoài K về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2019 giữa chị K và bà Trần Thị Diễm Y.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2019 giữa chị Lê Thị Hoài K và bà Trần Thị Diễm Y vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Diễm Y phải hoàn trả cho chị Lê Thị Hoài K số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là **“Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”** theo Quyết định số 10/2021/QĐ-BPKCTT ngày 10/6/2021 đối với tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 92, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.954,0 m<sup>2</sup> (đất ở tại nông thôn 300m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 1.654m<sup>2</sup>); tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã O, huyện A, tỉnh Tiền Giang, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 003823.TA.001 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Diễm Y ngày 03/11/2016.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 107, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.144,0 m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã O, huyện A, tỉnh Tiền Giang, số vào sổ cấp giấy 003835.TA.001 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Diễm Y ngày 03/11/2016.

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 301, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.298,0 m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã O, huyện A, tỉnh Tiền Giang, số vào sổ cấp giấy CH00957 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị Diễm Y ngày 10/8/2011.

2. Về án phí: chị Trần Thị Diễm Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.539.500 đồng (Một trăm mười lăm triệu năm trăm ba mươi chín ngàn năm trăm đồng).

Chị Lê Thị Hoài K phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chị K đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005080 ngày 08/11/2021, nên chị K đã nộp xong.

Hoàn lại cho ông Mai Công D số tiền tạm ứng án phí 56.750.000 đồng (năm mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004957 ngày 08/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Tiền Giang.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Chị Trần Thị Diễm Y được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

*Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 theo qui định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- TANDTTG.
- VKSNDHCG.
- Chi cục THADSHCG.
- Các đương sự.
- Lưu.

(ĐÃ KÝ)

**Nguyễn Thị Ánh Hồng**