

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỂU CẦN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 214/2022/DS-ST

Ngày: 29-9-2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp
về hợp đồng dân sự vay tiền*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trang Thị Cẩm Nhuận;
Ông Nguyễn Hồng Quân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thành- Thư ký Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiểu Cần tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoàng Danh- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại 02 điểm cầu: Điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 3060/2021/TLST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2021; về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tiền*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 259/2022/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 8 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 212/2022/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022; giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Trần H**, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: ấp ĐB, xã LT, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Bà **Lê D**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã HT, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông **Lâm S**, sinh năm 1977 theo văn bản ủy quyền ngày 14-4-2021 (có mặt)

Địa chỉ: số 4 K, khóm 1, phường 8, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

1/ Ông **Nguyễn M** sinh năm 1970 (vắng mặt không lý do).

Địa chỉ: ấp DB, xã LT, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

2/ Ông **Trần N** sinh năm 1985 (vắng mặt không có lý do).

Địa chỉ: khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh.

3/ **Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh** (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Công chức Tòa án hỗ trợ tổ chức phiên tòa trực tuyến tại điểm cầu trung tâm:
Ông Đặng Văn Thi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần.

Công chức Tòa án hỗ trợ tổ chức phiên tòa trực tuyến tại điểm cầu thành phần:
Ông Nguyễn Hữu Sang – Kế toán Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện ngày 31-3-2021, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Trần H trình bày:

Vào ngày 19-3-2020 bà và bà Lê D bắt đầu giao dịch qua lại, hình thức là bà vay tiền của bà D đem cho vay lại và đóng lãi cho bà D là 5.000 đồng/01 triệu/ 01 ngày, số lãi chênh lệch bà được hưởng. Sự việc kéo dài được 07 tháng từ 19-3-2020 đến 22-10-2020, bà D đưa tiền cho bà nhiều lần nên bà có ký giấy mượn tiền ngày 21-8-2020 số tiền là 750.000.000 đồng và giấy mượn tiền ngày 20-10-2020 số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 26-10-2020 chồng bà là ông Nguyễn M bị tai biến mạch máu não nặng, bà phải chăm sóc chồng nên không thể đi làm để có thu nhập. Bà D lợi dụng hoàn cảnh khó khăn và sự tin tưởng của bà đã cho bà vay thêm 325.000.000 đồng để trả nợ tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn CQ và yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D thửa 5, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 374579, vào sổ cấp GCN: CH01460 ngày 05-02-2013 cấp cho bà và ông M), để bà D đứng tên đất để vay ngân hàng và xoay đồng vốn, giúp gia đình bà vượt qua khó khăn, sau đó bà làm có tiền sẽ chuộc lại (hạn chuộc đất là 05 năm). Tuy nhiên quá trình làm hợp đồng chuyển nhượng diễn ra không minh bạch.

Thứ nhất, vào ngày 06-12-2020 bà D cùng với ông Nguyễn H (công chức Tư pháp thị trấn CQ) lên bệnh viện Y Dược Cổ Truyền Trà Vinh nơi ông M đang điều trị để ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên khi ông H thấy tình trạng

của chồng bà là bán thân bất toại, không thể nói chuyện, cũng như nhận thức (ngay cả chuyện đi vệ sinh) nên từ chối, không muốn xác nhận. Ông H còn nói “không đúng luật, lương của ông không bao nhiêu mà có gì thì ông không chịu trách nhiệm”. Nhưng không biết vì sao bà D gọi được cho ai đó nên vẫn tiếp tục ký chuyển nhượng, chính bà D cầm tay chồng bà lặn tay trong khi ông M đang điều trị bệnh bán thân bất toại (liệt nửa người phải), huyền vụng. Ông M không đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch dân sự trong thời điểm đó. Như vậy giao dịch dân sự trên vô hiệu do không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ Luật dân sự do chủ thể tham gia giao dịch dân sự không có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi giao kết hợp đồng. Việc chứng thực của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn CQ vi phạm quy định tại Điều 25 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16-02-2015 quy định về trường hợp không được chứng thực chữ ký. Do đó hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với bà D vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự.

Thứ hai, vào ngày 11-12-2020 sau khi có được dấu lặn tay của ông M, bà và bà D đến Ủy ban nhân dân thị trấn CQ để làm thủ tục chuyển nhượng, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 200.000.000 đồng nhưng bà không có nhận số tiền này. Đồng thời hai bên có lập thêm 01 bản thỏa thuận với nội dung: “Bà chỉ đồng ý chuyển nhượng mảnh đất của tổ tiên với điều kiện chuyển nhượng, em trai ruột của bà vẫn được ở đó thờ cúng tổ tiên, 05 năm sau bà kiểm tiền chuộc lại”. Vì phần đất của bà là đất mặt tiền, có căn nhà thờ cúng tổ tiên, việc bà đồng ý chuyển nhượng giá 200.000.000 đồng là vô lý. Bà D có ký thỏa thuận 05 năm và ký xác nhận hai bên. Tuy nhiên khi ký xong bà D không cho bà giữ bản thỏa thuận với ý đồ lật lọng. Ngày 11-01-2021 bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 769944 vào sổ cấp GCN CS04155 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D lại đến nhà yêu cầu em trai bà là Trần N rời khỏi nhà, đồng thời cho người đến đập phá cửa nhà bà. Như vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà với bà D là giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Do đó bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà, ông Nguyễn M với bà Lê D đối với diện tích đất 645,7m² thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Lê D ngày 11-01-2021 đối với diện tích đất trên.

- Theo bản tự khai đề ngày 22-4-2021 và đơn yêu cầu phản tố đề ngày bà Lê D (bị đơn) trình bày có nội dung như sau:

Do quen biết nhau từ trước nên bà Lê D có cho bà Trần H vay tiền nhiều lần như sau: Ngày 21-8-2020 số tiền 750.000.000 đồng, ngày 20-10-2020 số tiền 200.000.000 đồng, tháng 12-2020 số tiền 450.000.000 đồng (trong đó trả cho Quỹ tín dụng CQ số tiền 350.000.000 đồng và đưa thêm bên ngoài số tiền 100.000.000 đồng). Mục đích bà H vay tiền các lần để đáo hạn ngân hàng, cam kết vay lại được tiền sẽ trả gốc và lãi cho bà D, lãi suất thỏa thuận là 3%/ tháng. Đối với lần vay tiền thứ nhất và thứ hai bà H có làm biên nhận giao cho bà D, lần ba bà H không làm biên nhận do bà và bà D cùng đến Quỹ tín dụng CQ trả nợ. Sau khi trả nợ bà H sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà D giữ làm tin nên bà D đồng ý. Sau khi vay được tiền bà H không giữ đúng lời hứa trả gốc và lãi cho bà D.

Đến cuối tháng 12-2020 bà D và bà H, ông M thỏa thuận vợ chồng bà H sẽ chuyển nhượng cho bà D diện tích đất 645,7m² thuộc thửa 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh với giá là 700.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng này sẽ được cân trừ vào 1.400.000.000 đồng mà bà H nợ bà D trước đây. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D, bà H và ông M đã thực hiện đúng quy định của pháp luật nên bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật nên bà D yêu cầu bà H giao nhà đất nhưng bà H không giao mà kêu em bà H là ông N đến ở gây khó khăn cho bà D. Riêng số tiền 700.000.000 đồng còn nợ lại, bà H đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 161, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp ĐB, xã LT, huyện TC, tỉnh Trà Vinh do bà H đứng tên cho bà D tiếp tục giữ và hứa sẽ kiếm tiền trả cho bà D để chuộc đất.

Nay ông đại diện cho bà D yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 11-12-2020 giữa bà D và bà Trần H, ông Nguyễn M đối với diện tích đất 645,7m² thuộc thửa 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Buộc bà H, ông M và ông N phải có nghĩa vụ di dời tài sản, trả lại cho bà D diện tích đất 645,7m² thuộc thửa 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh và căn nhà cấp 4 trên diện tích đất nêu trên. Đồng thời buộc bà H và ông M phải trả cho bà D số tiền vốn gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi 34.650.000 đồng (700.000.000 đồng x 1.65% x 03 tháng (từ 01-01-2021 đến ngày 01-4-2021)) và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi giải quyết kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn M đã được triệu tập hợp lệ tham gia hòa giải hai lần vào các ngày 24-6-2022 và 13-7-2022 nhưng vắng

mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần N ngày 14 -4 - 2022 có nội dung như sau:

Ông N sống tại nhà số 102 T, khóm 4, thị trấn CQ từ năm 1991 đến nay. Năm 2004, gia đình ông xây nhà hoàn chỉnh như hiện nay. Hiện nay căn nhà chỉ có mình ông sinh sống mặc dù nhà đất đã sang tên cho bà H và ông M. Nếu bà H có chuyển nhượng nhà đất cho bà D thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Việc bà H và bà D ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ông hoàn toàn không biết, ông chưa từng thấy bà D đến coi nhà, đất hay trao đổi gì với ông. Tuy nhiên năm 2021 (ông không nhớ cụ thể ngày, tháng) bà D có kêu người đến nhà yêu cầu ông ra khỏi nhà để giao nhà đất cho bà D nhưng ông không đồng ý. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

- Theo bản tự khai ngày 08-4-2021 người đại diện hợp pháp của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Trà Vinh trình bày có nội dung như sau:

Ngày 28-12-2020, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện TC tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Kiều D đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 39, diện tích 645,7m², đất tọa lạc tại khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh, thành phần hồ sơ gồm: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 427; quyền số: 01/2020SCT/HĐGD được UBND thị trấn CQ chứng thực ngày 11-12 -2020; Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BI 274579, do UBND huyện TC cấp ngày 05-02-2013; Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân.

Hồ sơ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TC tiếp nhận thực hiện theo quy định và trình Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Kiều D (thông qua Văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra, in Giấy chứng nhận) đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 39, diện tích 645,7m², loại đất trồng cây lâu năm. Đến ngày 11-01-2021, Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 769944 cho bà Lê D (đính kèm bản photo Giấy chứng nhận đã cấp).

Các căn cứ để Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê D gồm: Căn cứ Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 4 Điều 95 Luật

Đất đai 2013 việc đăng ký biến động đất đai, nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất; Căn cứ khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Căn cứ những quy định nêu trên, việc Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY 769944 đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 39 cho bà Lê D ngày 11-01-2021 là đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn có cung cấp tài liệu chứng có gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sổ hộ khẩu; Chứng Minh nhân dân (bản photo); Đơn tố cáo ngày 05-3-2021 và công văn trả lời số 25/CV-CSĐT; Giấy ra viện; Bảng kê chi phí điều trị nội trú và Hóa đơn bán hàng.

Bị đơn cung cấp chứng cứ gồm: văn bản trình bày và giấy ủy quyền; Bản tự khai; Biên bản hòa giải về việc mua bán nhà đất ngày 01-3-2021; Biên bản hòa giải về việc mua bán nhà đất ngày 05-3-2021; 01 đơn phản tố; 01 trình bày bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Những vấn đề các bên đương sự thống nhất:

Bà Trần H và bà Lê D thống nhất bà H có vay của bà D và có ký giấy mượn tiền ngày 21-8-2020 số tiền 750.000.000 đồng, giấy mượn tiền ngày 20-10-2020 số tiền 200.000.000 đồng và có mượn thêm 325.000.000 đồng để trả nợ Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn CQ.

Những vấn đề các bên đương sự không thống nhất:

Bà D cho rằng ngoài ba khoản tiền 750.000.000 đồng, 200.000.000 đồng và 325.000.000 đồng bà H đã thừa nhận nợ. Bà H còn nợ bà 125.000.000 đồng nữa, bao gồm: 25.000.000 đồng mượn lúc trả cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn CQ và 100.000.000 đồng bà H nhận sau khi trả tiền vay lấy giấy đất về nhưng cả hai khoản đều không có biên nhận.

Bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông M với bà D đối với diện tích đất 645,7m² thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Lê D ngày 11/01/2021 đối với diện tích đất trên. Bà D không đồng ý.

Bà D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 11-12-2020 giữa bà D và bà H, ông M đối với diện tích đất 645,7m² thuộc thửa 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Buộc bà H, ông M và ông N phải có nghĩa vụ di dời tài sản, trả lại cho bà D diện tích đất 645,7m² thuộc thửa 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc tại khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh và căn nhà cấp 4 trên diện tích đất nêu trên. Đồng thời buộc bà H và ông M phải trả cho bà D số tiền vốn gốc là 700.000.000 đồng và tiền lãi 34.650.000 đồng (700.000.000 đồng x 1.65% x 03 tháng (từ 01-01-2021 đến ngày 01-4-2021)) và yêu cầu tiếp tục tính lãi đến khi giải quyết kết thúc vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, riêng Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong nhiều lần gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 26; khoản 1 Điều 35, 39, điều 91, 147, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 124, 131, 463, 465, 468 BLDS năm 2015, Điều 95, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Nghị quyết 326/2016. Vì đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trần H hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê D về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn CQ chứng thực ngày 11/12/2021 bà H ông M và bà D. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà H và ông M trả cho bà D số tiền vay vốn gốc 1.275.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật từ ngày vay đến nay. Buộc bà Lê D giao trả cho bà H ông M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 161, tờ bản đồ số 56, diện tích 692,0m². Buộc các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và không có yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn bà Trần H khởi kiện *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*. Đồng thời bị đơn bà Lê D cư trú tại ấp C, xã HT, huyện TC, tỉnh Trà Vinh cũng có đơn yêu cầu phản tố *“tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tiền”* nên xác định đây là vụ án dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TC theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bà H bổ sung yêu cầu bà D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 191068 do Ủy ban nhân dân huyện TC cấp ngày 03-7-2009 đối với thửa 161, tờ bản đồ số 56, diện tích 692,0m² loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp DB, xã LT, huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Yêu cầu bổ sung của bà H liên quan đến khoản tiền bà D cho bà vay nên cần xem xét giải quyết trong vụ án để đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2] Bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ xét xử lần hai nhưng cả hai lần đều vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Trần H: về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần H, ông Nguyễn M với bà Lê D đối với diện tích đất 645,7m² thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Lê D ngày 11-01-2021.

Qua khảo sát, đo đạc thực tế ngày 14-4-2022 phần đất tranh chấp có diện tích thực tế đất 645,7m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh; hiện do ông Trần N đang quản lý; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 769944 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Lê D ngày 11-01-2021, hiện bà D đang giữ bản chính. Có tứ cận: Đông giáp tờ bản đồ 28 có số đo 65,51m; Tây giáp thửa đất số 101 và thửa

đất 165 có số đo 66,63m; Nam giáp đường TP có số đo 9,63m; Bắc giáp tờ bản đồ số 28 có số đo 10,16m.

Trị giá quyền sử dụng đất: 1.291.400.000 (*Một tỷ hai trăm chín mươi một triệu bốn trăm nghìn*) đồng.

Trên đất có các tài sản gồm:

+ 01 căn nhà tường cấp 4, diện tích 150,64m². Kết cấu: mái tol lạnh, đòn tay gỗ xây dựng, 01 phần có trần la phòng 600 x 600, khung cột bê tông, nền gạch men; vách xây tường. Do ông Trần N đang quản lý.

Trị giá: 445.363.164 (*Bốn trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn, một trăm sáu mươi bốn*) đồng.

+ Cây trái trên đất gồm: 11 cây dừa, 30 bụi chuối, 09 cây xoài, 02 cây cau và 01 cây mít.

Trị giá: 17.505.000 (*Mười bảy triệu năm trăm lẻ năm nghìn*) đồng.

Tổng trị giá tài sản trên đất: 462.868.164 (*Bốn trăm sáu mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn, một trăm sáu mươi bốn*) đồng.

Trị giá quyền sử dụng đất và nhà trên đất: 1.736.763.164 (*Một tỷ bảy trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi ba nghìn, một trăm sáu mươi bốn*) đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần H, ông Nguyễn M với bà Lê D đối với diện tích đất 645,7m² thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh là phù hợp về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai hiện hành. Tuy nhiên về mặt nội dung hợp đồng thể hiện giá đất chỉ có 200.000.000 đồng là không phù hợp với giá đất chuyển nhượng thực tế (giá thị trường). Bà D khai giá chuyển nhượng theo thỏa thuận của bà và bà H là 700.000.000 đồng cho cả thửa đất số 5, tờ bản đồ 39 và căn nhà cất trên đất. Tuy nhiên việc thỏa thuận giá như bà D khai bà H không thừa nhận hay thống nhất, bà D cũng không có chứng cứ chứng minh giá thỏa thuận giữa hai bên là 700.000.000 đồng. Và theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thì quyền sử dụng đất sau khi đo đạc thực tế diện tích 645,7m² và nhà trên đất trị giá 1.736.763.164 (*Một tỷ bảy trăm ba mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi ba nghìn, một trăm sáu mươi bốn*) đồng là chênh lệch rất nhiều so với giá chuyển nhượng theo lời trình bày của bà D. Như vậy có đủ căn cứ xác định giá trị ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-12-2020 không phải là giá thật. Theo quy định tại khoản 2 Điều 398 của Bộ luật Dân sự thì giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Do đó, có căn cứ xác định các

bên đã giả tạo về giá trong hợp đồng và không thống nhất về giá trong thực tế nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-12-2020 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124 và 407 của Bộ luật Dân sự. Lý ra khi bà H nợ bà D số tiền vượt quá giá thỏa thuận chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, khi giao dịch thực tế hai bên phải làm văn bản cần trừ để xác định số tiền bà H còn nợ bà D là bao nhiêu nhưng bà D không cung cấp được chứng cứ này để chứng minh lời trình bày của bà là có căn cứ.

Xét về mục đích nhận chuyển nhượng như bà D khai là bà nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà H để ở. Tuy nhiên trước khi nhận chuyển nhượng bà không vào nhà xem nhà để biết có ai ở trên nhà đất đó không, bà chỉ đến nhìn để biết có căn nhà chứ hoàn toàn không biết có ông N sống ở trong nhà (lời khai bà D tại bút lục 137-138 trong hồ sơ vụ án). Đồng thời căn nhà chưa được cấp sổ hữu nhà nên hợp đồng chuyển nhượng được UBND thị trấn CQ chứng thực không có thể hiện chuyển nhượng căn nhà trên thửa đất, giữa bà D và bà H cũng không có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà trên đất. Do đó việc bà D yêu cầu bà H, ông M và ông N di dời tài sản để giao căn nhà cho bà D là không có căn cứ.

Xét lời trình bày của bà H về thỏa thuận giữa bà và bà D về việc vợ chồng bà ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 645,7m² thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh cho bà D để bà D đứng tên đất để thế chấp vay ngân hàng bà D lấy tiền làm ăn, bà chỉ đóng lãi cho Ngân hàng đối với khoản vay của bà D, khoảng 03-05 năm nếu bà có tiền trả Ngân hàng và trả bà D bà D sẽ trả lại đất cho vợ chồng bà. Mặc dù bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình, tuy nhiên lời trình bày của bà phù hợp với thực tế sự việc diễn ra. Tại thời điểm bà H, ông M ký hợp đồng chuyển nhượng với bà D ông M đang điều trị bệnh tại bệnh viện Y Dược cổ truyền Trà Vinh (có xác nhận của bệnh viện tại bút lục 82), bà D cũng thừa nhận lúc đó ông M không tự mình lăn tay được mà phải có sự hỗ trợ của con gái ông. Trong khi trước đó khi vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn CQ các hợp đồng ông M đều ký tên chứ không hề lăn tay (bút lục 103-118). Do đó không thể hiện sự tự nguyện của ông M trong giao kết hợp đồng. Ngày 23-6-2022 Tòa án có đến nhà ông M để tiến hành lấy lời khai của ông về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh nhưng ông M không trình bày được (có xác nhận của địa phương bút lục 139-140). Bên cạnh đó căn nhà mà bà H và ông M ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà D có nguồn gốc bà H được tặng cho từ cha mẹ bà H (phiếu cung cấp thông tin số 132/PCCTT-CNHTC ngày 07/6/2022 bút lục số 168). Ông N là em ruột bà H đã sống trong căn nhà đó từ năm 1991 đến nay, thờ

cúng tổ tiên, cha mẹ của bà H (lời khai của ông Nút lục 134) và công an thị trấn CQ cũng xác nhận ông Trần N là chủ hộ của căn nhà trên đất tranh chấp (bút lục 86). Nếu thực sự bà H muốn chuyển nhượng nhà đất cho bà D để cản trở nợ thì bà sẽ có trao đổi với ông N, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 14-4-2022 ông Nhoàn toàn không biết việc chuyển nhượng giữa bà H và bà D cho đến khi bà D kéo người đến nhà ông đòi giao nhà.

Từ những cơ sở nhận định trên xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà H, ông M và bà D là hợp đồng giả cách nhằm che giấu cho thỏa thuận về hợp đồng vay đã phát sinh trước đó khi bà H, ông M gặp khó khăn về kinh tế không hoàn thành nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng vay chứ ý chí các bên hoàn toàn không có ý định bán hay mua nhà đất. Hai bên chỉ có ý định ký kết hợp đồng để thực hiện mục đích khác, nên bà D không coi nhà, bà H không quan tâm đến giá chuyển nhượng trong hợp đồng, cả bà H và bà D đều không quan tâm đến quyền quyết định hay sự tự nguyện giao kết hợp đồng của ông M, hay người đang ở trong căn nhà là ông Trần N. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”. Do đó có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa bà H, ông M và bà D là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp cho bà Lê D ngày 11-01-2021.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng nói trên và buộc bà H, ông M, ông N di dời tài sản giao đất cho bà. Đồng thời buộc bà H và ông M tiếp tục trả cho bà khoản tiền vay còn nợ lại là 700.000.000 đồng, sau khi trừ tiền nhận chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh và tiền lãi với lãi suất 1,65%/ tháng tính từ ngày 01-01-2021 đến ngày 29/9/2022. Như đã nhận định trên do yêu cầu của Nợ đơn là có căn cứ để chấp nhận, nên yêu cầu phản tố của bà D về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên xét hợp đồng vay giữa bà H và bà D là có thật, thể hiện qua việc bà D cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện TC 02 giấy mượn tiền gồm: Giấy mượn tiền ngày 21-8-2020 số tiền 750.000.000 đồng (bút lục 188) và giấy mượn tiền ngày 20-10-2020 số tiền 200.000.000 đồng (bút lục 189) và sự thừa nhận của bà H có vay của bà D số tiền 325.000.000 đồng tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn CQ để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn CQ ngày 10-12-2020 (phiếu thu tại bút lục 97). Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự về tình tiết không phải chứng minh là những tình tiết được các đương sự thừa nhận. Như vậy đủ cơ sở để khẳng định bà H có vay tiền của bà D tổng cộng 1.275.000.000 đồng vào những thời điểm khác nhau nhưng đều là những khoản vay trong thời kỳ hôn nhân giữa bà và ông M và có khoản vay của bà D để trả nợ chung của ông M và bà tại Quỹ tín dụng thị trấn CQ, những khoản vay để phục vụ việc điều trị bệnh cho ông M và phục vụ cho cuộc sống của vợ chồng bà. Ngoài những khoản vay được bà H thừa nhận và có biên nhận nói trên bà D cho rằng tại Quỹ tín dụng thị trấn CQ số tiền bà H vay là 350.000.000 đồng, không phải 325.000.000 đồng nhưng bà không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của bà. Trong khi đó Quỹ tín dụng thị trấn CQ có văn bản xác nhận ngày 10-12-2020 bà H chỉ trả cho Quỹ tín dụng số tiền vốn gốc là 290.000.000 đồng và lãi là 7.808.500 đồng (bút lục 94, 97 và 98). Tổng cộng hai khoản chỉ có 297.808.500 đồng, không phải 350.000.000 đồng như bà D khai. Bà D cho rằng sau đó có cho bà H vay thêm 100.000.000 đồng nhưng bà D cũng không có chứng cứ gì để chứng minh, bà H cũng không thừa nhận. Đồng thời những chứng cứ do bà D cung cấp trong đó có 02 biên bản làm việc của UBND thị trấn CQ ngày 01-3-2021 và ngày 05-3-2021 (bút lục 55-62) đều thể hiện lời khai bà D cho bà H vay 950.000.000 đồng và 350.000.000 đồng, không thể hiện khoản tiền 100.000.000 đồng. Do đó số tiền 125.000.000 đồng như bà D trình bày là không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tuy bà D không yêu cầu bà H và ông M trả toàn bộ số tiền vay 1.400.000.000 đồng như bà D trình bày mà chỉ yêu cầu vợ chồng bà H và ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng di dời tài sản giao cho bà căn nhà và thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh và số tiền vay vốn gốc 700.000.000 đồng. Nhưng xét thấy yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 11-12-2020 và giao nhà đất đã chuyển nhượng cho bà là lớn hơn yêu cầu buộc trả lại toàn bộ số tiền vay và lãi. Đồng thời tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn cũng trình bày trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông yêu cầu bà H và ông M phải trả toàn bộ số tiền vay vốn gốc là 1.400.000.000 đồng và lãi theo

quy định từ ngày bà H nhận tiền vay đến nay. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo nhưng hợp đồng vay của bà H và bà D vẫn có hiệu lực nên cần xem xét buộc bà H và ông M trả cho bà D tổng số tiền vay vốn gốc là 1.275.000.000 đồng và lãi được tính lại theo từng mốc thời gian nhận tiền vay đến nay.

Đối với biên nhận ngày 21-8-2020 số tiền 750.000.000 đồng, căn cứ theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 “trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ” (bà H cho rằng lãi suất là 5.000đ/ 1.000.000đ/ ngày, bà D cho rằng 3%/ tháng) nên trong trường hợp này được tính lãi như sau: từ ngày 21-8-2020 đến ngày 29-9-2022 là 25 tháng 08 ngày với lãi suất 0,83%/ tháng cụ thể như sau: $750.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% / \text{tháng} \times 25 \text{ tháng} = 157.285.000 \text{ đồng}$.

Đối với biên nhận ngày 20-10-2020 số tiền 200.000.000 đồng được tính lãi từ ngày 20-10-2020 đến ngày 29-9-2022 là 23 tháng 09 ngày với lãi suất theo điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 là 0,83%/ tháng cụ thể như sau: $200.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% / \text{tháng} \times 23 \text{ tháng} = 38.678.000 \text{ đồng}$.

Đối với số tiền 325.000.000 đồng được bà H thừa nhận vay tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn CQ được xác định ngày vay là ngày tất toán nợ tại Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn CQ do các bên không chứng minh được thỏa thuận lãi suất nên lãi được tính từ ngày 10-12-2020 theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự là 0,83%/ tháng cụ thể như sau: $325.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% / \text{tháng} \times 21 \text{ tháng} = 58.176.083 \text{ đồng}$.

Tổng cộng các khoản lãi Hội đồng xét xử buộc bà H và ông M phải trả cho bà D là 254.139.083 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi là 1.529.139.083 đồng.

Do các bên có thỏa thuận bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 191068 do Ủy ban nhân dân huyện TC cấp ngày 03-7-2009 đối với thửa 161, tờ bản đồ số 56, diện tích 692,0m² loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp ĐB, xã LT, huyện TC, tỉnh Trà Vinh cho bà D để đảm bảo khả năng trả nợ. Tòa án đã buộc bà H và ông M trả cho bà D tiền vay vốn gốc và lãi là 1.529.139.083 đồng nên cần buộc bà D trả lại cho ông M và bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 191068 nói trên.

Bà H cho rằng đã đóng lãi cho bà D rất nhiều lần nhưng bà D và người đại diện hợp pháp của bà D không thừa nhận và bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh do đó không có cơ sở để căn trừ tiền lãi lại cho bà H.

Từ những cơ sở nhận định trên và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông M và bà D, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông M và bà H trả tiền vay.

[5] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện TC là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng là: Buộc bà Lê D phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản do yêu cầu của bà Trần H về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ vào đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, buộc bị đơn bà Lê D phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu của Nđơn được chấp nhận và án phí có giá ngạch đối với số tiền vốn gốc 125.000.000 đồng không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bà H và ông M phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định của pháp luật do yêu cầu phản tố về hợp đồng vay của bị đơn được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 91, 92, 147 157,165, 227, 228, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 122, 124, 131, 398, 407, 463, 466, 468, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; các điều 106, 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 427; quyền số: 01/2020SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân thị trấn CQ chứng thực ngày 11-12 - 2020 đối với diện tích đất 645,7m² thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh giữa ông Nguyễn M và bà Trần H với bà Lê D vô hiệu.

Đồng thời buộc bà Lê D giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AP 191068 do Ủy ban nhân dân huyện TC cấp ngày 03-7-2009 đối với thửa 161, tờ bản đồ số 56, diện tích 692,0m² loại đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp ĐB, xã LT, huyện TC, tỉnh Trà Vinh lại cho bà Trần H và ông Nguyễn M.

Cơ quan có thẩm quyền căn cứ quyết định của bản án để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 769944 được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 11-01-2021 cho bà Lê D, đồng thời cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 645,7m² thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ 39, tọa lạc khóm 4, thị trấn CQ, huyện TC, tỉnh Trà Vinh cho bà Trần H và ông Nguyễn M theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của chị Lê D về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tiền”. Buộc bà Trần H và ông Nguyễn M có trách nhiệm trả lại cho chị Lê D số tiền 1.529.139.083 (*Một tỷ, năm trăm hai mươi chín triệu, một trăm ba mươi chín nghìn, không trăm tám mươi ba*) đồng, trong đó tiền vay vốn gốc là 1.275.000.000 (*Một tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu*) đồng và tiền lãi là 254.139.083 (*Hai trăm năm mươi bốn triệu, một trăm ba mươi chín nghìn, không trăm tám mươi ba*) đồng. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà D yêu cầu bà H trả thêm số tiền vốn gốc 125.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Lê D phải chịu 1.622.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Trần H không phải chịu chi phí tố tụng, hoàn trả cho bà Trần H 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp theo phiếu thu ngày 31-3-2022 của Tòa án nhân dân huyện TC (trong đó nhận tại Tòa án nhân dân huyện

TC số tiền 3.378.000 đồng, số tiền 1.622.000 đồng bà D có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho bà Trần H).

4. Về án phí: Buộc bị đơn chị Lê D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 6.250.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch, tổng cộng là 6.550.000 đồng nhưng trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.693.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002621 ngày 25-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Hoàn trả cho chị Lê D số tiền 10.143.000 đồng.

Buộc bà Trần H và ông Nguyễn M phải chịu 57.874.172 đồng án phí nhưng trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002197 ngày 31-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Trà Vinh. Ông Nguyễn M và bà Trần H phải nộp tiếp số tiền 57.574.172 đồng án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt tại phiên tòa và bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết công khai để xin xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

“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 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 Trà Vinh;
- VKSND huyện TC;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Ngọc Quyền