

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN T  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 72/2022/ST-DS

Ngày 18-8-2022

*“Về HĐCNQSD đất, vay tài sản”*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Tiến.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1- Ông Võ Đức Huy.

2- Ông Trần Văn Nhị.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thu Hương, Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04, 11, 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2021, về 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: 94a/2022/QĐXX-ST ngày 05 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Cao Thị E, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh L. (có mặt)

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Quốc B, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 44 đường 16, phường H, thành phố T, Thành phố H. (vắng mặt)

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh L. (có mặt)

2- Bà Huỳnh Thị Y, sinh năm 1934. Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh L. (vắng mặt)

3- Văn phòng Công chứng T. Địa chỉ: Số 2/1<sup>A</sup> khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh L. (vắng mặt)

*Người làm chứng:*

1- Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh L. (có mặt)

2- Bà Phùng Thị Thúy H, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp B 2, xã B, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày ngày 19-01-2021 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn là bà Cao Thị E trình bày:* Vào tháng 11 năm 2020 do cần tiền nên bà E đã thế chấp cho ông Nguyễn Ngọc Quốc B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 970951 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18-3-2008 cho bà E đối với thửa đất số 825, tờ bản đồ số 11, diện tích 1956m<sup>2</sup>, loại đất HNK, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An để vay của ông B số tiền là 250.000.000 đồng. Thời hạn vay là 01 năm kể từ ngày 18-11-2020. Ông B nói để làm tin hai bên đến Văn phòng chứng T để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn phòng Công chứng T công chứng số 7144 ngày 18-11-2020. Cùng ngày 18-11-2020 bà E và ông B có ký tờ “Biên bản thỏa thuận hai bên” với nội dung bà E đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc Quốc B với giá là 250 triệu. Trong thời hạn một năm kể từ ngày 18-11-2020 đến ngày 18-11-2021 bà E sẽ mua lại với giá 250 triệu. Nếu sau 01 năm bà E chưa mua lại được sẽ ra hạn tiếp 01 năm. Trong thời gian bên mua chưa có nhu cầu sử dụng lại đất bà E sẽ thuê lại với giá 5 triệu đồng mỗi tháng. Khi bà E có đủ số tiền để trả tiền vay và tiền lãi thì hai bên sẽ đến Văn phòng Công chứng T hủy hợp đồng chuyển nhượng. Đến đầu tháng 01 năm 2021 bà E có tiền nên liên hệ với ông B để trả tiền và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B không đồng ý. Bà E được biết ông B đang làm thủ tục sang tên thửa đất trên qua ông B đứng tên nên không cho bà E chuộc lại. Do đó bà E khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với ông B đối với thửa đất số 825, tờ bản đồ số 11, diện tích 1956m<sup>2</sup>, loại đất HNK, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Đồng thời bà E trả cho ông B số tiền đã vay là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã thông báo cho bị đơn là ông Nguyễn Ngọc Quốc B biết nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông B không trình bày ý kiến gửi Tòa án và không tham gia tố tụng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông T là chồng của bà E. Nguồn gốc thửa đất số 825, tờ bản đồ số 11, diện tích 1956m<sup>2</sup>, loại đất cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An là của cha mẹ bà E khai hoang vào năm 1978 sau đó cho lại bà E và ông T sử dụng. Ông T và bà E cải tạo đất trồng nhiều loại cây như dừa, xoài, mai, măng cầu và xây dựng nhà ở. Trên thửa đất số 825 còn có căn nhà đại đoàn kết do Ủy ban nhân dân xã T tặng cho cha của bà E là ông Cao Ngọc Đ, hiện nay ông Đ đã chết, nhà do mẹ của bà E là bà Huỳnh Thị Y sử dụng. Năm 2020, ông T đi làm thuê ở Thành phố H, bà E ở nhà tự vay tiền và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B không thông báo cho ông T biết và không có sự đồng ý của ông T. Lúc đó bà E vay tiền để làm gì thì ông T không biết, nay biết

bà E vay tiền của ông B để trị bệnh cho con thì ông T đồng ý cùng bà E trả tiền vay cho ông B.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 28-4-2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Y trình bày:* Nguồn gốc thửa đất số 825, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An do vợ chồng bà Y ông Đê khai hoang vào năm 1978 sau này cho lại bà E và ông T sử dụng, khi lập hợp đồng tặng cho chỉ ghi là cha cho con ruột để không phải nộp thuế. Sau khi cho thì ông T và bà E cải tạo đất trồng cây và xây dựng nhà ở. Trên thửa đất số 825 có căn nhà đại đoàn kết do Ủy ban nhân dân xã T tặng cho vợ chồng bà Y, nay ông Đê đã chết, nhà do bà Y quản lý sử dụng. Việc bà E vay tiền của ông B và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 825 cho ông B thì bà Y không biết. Do già yếu bà Y xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

*Tại văn bản đề ngày 31-12-2021, Văn phòng công chứng T do ông Nguyễn Xuân Quế trình bày:* Ngày 18-11-2020 bà Cao Thị E với ông Nguyễn Ngọc Quốc B đến Văn phòng Công chứng T nộp hồ sơ yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra các giấy tờ đều hợp lệ, cùng sự thỏa thuận của 02 bên về giá đất, phương thức thanh toán, nghĩa vụ nộp thuế, phí ..., Văn phòng Công chứng tiến hành soạn thảo hợp đồng và 02 bên cùng nghe công chứng viên xác định lại nội dung và quyền nghĩa vụ của các bên, các bên đều công nhận là đúng, xác nhận là việc mua bán thật và đồng ý với các nội dung của hợp đồng và 02 bên ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng trước sự chứng kiến của công chứng viên và hợp đồng được công chứng viên ký chứng nhận và xuất ngay sau đó. Việc giải thích quyền, nghĩa vụ, hậu quả pháp lý nêu trên được lập biên bản. Nội dung chính của hợp đồng: Bên chuyển nhượng (bên A) là bà Cao Thị E, năm sinh 1968, địa chỉ ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh L. Bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Nguyễn Ngọc Quốc B, năm sinh 1969, địa chỉ: 44 đường 16, phường H, quận T, thành phố H. Thửa đất chuyển nhượng là quyền sử dụng đất của bên A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 970951 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18-3-2008, số thửa 825, tờ bản đồ số 11, diện tích 1956m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh L. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Việc Văn phòng công chứng T chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

*Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Hồng N và bà Phùng Thị Thúy H trình bày:* Trước đây bà N và bà Phùng Thị Thúy H biết bà Cao Thị E có nhu cầu vay tiền nên giới thiệu bà E gặp ông T2 (không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ) là người nhận cầm đất và cho vay, sau đó ông T2 giới thiệu ông Cao Ngọc Quốc B cho bà E vay số tiền là 250.000.000 đồng, ông B kêu bà E phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin. Ngày 18-11-2020 ông B đã giao cho bà E số tiền 250.000.000 đồng, bà N có chứng kiến việc hai bên thỏa thuận vay tiền, ông B giao tiền cho bà E 02 lần, lần đầu giao tiền tại quán nước trước Văn phòng công chứng T là 150.000.000 đồng, lần thứ hai giao tại nhà bà E là 100.000.000 đồng. Ngoài việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

ngày 18-11-2020 bà E và ông B có lập một biên bản thỏa thuận trong đó ghi nội dung là bà E đồng ý chuyển nhượng đất cho ông B với giá là 250 triệu đồng. Trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 18-11-2020 đến ngày 18-11-2021 bà E sẽ mua lại với giá 250 triệu đồng. Nếu như sau 01 năm bà E chưa mua lại được sẽ gia hạn tiếp 01 năm. Trong thời gian bên mua chưa có nhu cầu sử dụng lại đất thì bà E sẽ thuê lại giá 5 triệu đồng mỗi tháng. Khi viết biên bản thỏa thuận là con ruột của bà E tên Ngọc có ghi âm lại cuộc nói chuyện giữa bà E với ông B. Thực chất bà E vay tiền của ông B chứ không chuyển nhượng đất cho ông B, lúc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có mặt chồng của bà E là ông T và mẹ của bà E là bà Y nên họ không có tham gia.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Long An:* Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, tư cách người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án: Thửa đất số 825, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An nguồn gốc của vợ chồng bà Y ông Đ để cho bà E và ông T sử dụng, khi lập hợp đồng tặng cho thì ghi cha cho con ruột để không phải đóng thuế. Sau khi được cho đất, vợ chồng bà E ông T có cải tạo đất để trồng cây và xây dựng nhà ở, như vậy thửa đất số 825 là tài sản chung của bà E và ông T. Ngoài căn nhà của vợ chồng bà E ông T, trên thửa đất số 825 còn có căn nhà đại đoàn kết do Ủy ban nhân dân xã T tặng cho vợ chồng bà Y và hiện nay bà Y đang ở, khi bà E lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 825 cho ông B không thông báo cho bà Y và ông T biết, không có sự đồng ý của những người này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18-11-2020 chỉ do bà E ký tên, không có ý kiến của ông T, nội dung hợp đồng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 825 lập ngày 18-11-2020 chưa đảm bảo thực hiện đúng quy định về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng và đối tượng thực hiện của hợp đồng. Mặt khác bà E cho rằng ông B cho bà E vay số tiền 250.000.000 đồng, ông B kêu bà E phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 825 để làm tin. Điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị Hồng N và bà Phùng Thị Thúy H. Ông Nguyễn Ngọc Quốc B đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông B không tham gia, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà E và lời trình bày của người làm chứng là bà N, bà H. Do đó bà E cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 825 lập ngày 18-11-2020 giữa bà E và ông B được lập nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà E và ông B, bà E khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E và ông B lập ngày 18-11-2020 là có cơ sở để chấp nhận theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Trong đơn khởi kiện bà E còn yêu cầu Tòa án

giải quyết số tiền bà E đã vay của ông B là 250.000.000 đồng vào ngày 18-11-2020. Bà E cho rằng lãi suất vay hai bên thỏa thuận là 2%/tháng nhưng không có giấy tờ chứng minh, do đó lãi suất được xác định tại thời điểm trả nợ là 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa ông T là chồng bà E đồng ý liên đới cùng bà E trả tiền vay cho ông B là phù hợp với quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, vì khoản tiền bà E vay và nợ ông B phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa bà E và ông T đang tồn tại, mục đích bà E vay tiền nhằm lo cho gia đình.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện bà Cao Thị E yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với ông Nguyễn Ngọc Quốc B được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 18-11-2020, đồng thời giải quyết để bà E trả cho ông B số tiền đã vay là 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Như vậy tranh chấp giữa bà Cao Thị E với ông Nguyễn Ngọc Quốc B là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản. Căn cứ theo Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm. Bị đơn là ông B đã được Tòa án thông báo nội dung bà E khởi kiện, Tòa án đã thông báo ngày giờ mở phiên họp, mở phiên tòa để ông B biết tham gia nhưng đến ngày mở phiên tòa lần thứ hai ông B cũng không có mặt. Do đó Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị E: Theo lời trình bày của các đương sự và tài liệu đã thu thập thì vào ngày 18-11-2020, bà E và ông B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà E chuyển nhượng cho ông B thửa đất số 825, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.956m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Đất do bà E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng T công chứng số 7144 ngày 18-11-2020. Bà E đã nhận của ông B số tiền 250.000.000 đồng. Cùng ngày 18-11-2020 bà E và ông B ký kết tờ “Biên bản thỏa thuận hai bên” với nội dung “*Tôi tên: Cao Thị E đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Quốc B với giá là 250 triệu. Trong thời hạn một năm kể từ ngày 18-11-2020 đến ngày 18-11-2021 tôi sẽ mua lại với giá 250 triệu. Nếu sau 01 năm tôi chưa mua lại được sẽ ra hạn tiếp 01 năm. Trong thời gian bên mua chưa có nhu cầu sử dụng lại đất tôi sẽ thuê lại với giá 5 triệu đồng mỗi tháng*”. Biên bản thỏa thuận có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Hồng N và bà Phùng Thị Thúy H cùng ký. Đến ngày 17-3-2021, ông B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 825, tờ bản đồ số 11. Bà E cho rằng bà E

chỉ vay của ông B số tiền là 250.000.000 đồng, ông B yêu cầu bà E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin.

[2.1] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy trên thửa đất số 825, tờ bản đồ số 11 có 01 nhà ở bán kiên cố của vợ chồng bà E ông T, diện tích xây dựng 46,2m<sup>2</sup> và 01 ngôi nhà móng cột bê tông cốt thép, vách tường mái lợp tôn, nền tráng xi măng, diện tích xây dựng 31,2m<sup>2</sup> của cha mẹ bà E là ông Cao Ngọc Đ và Huỳnh Thị Y, ông Đ đã chết nhà do bà Y quản lý sử dụng. Khi bà E và ông B giao kết hợp đồng chuyển nhượng ông T không biết, không có ý kiến, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E và ông B chưa thực hiện đúng quy định về quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại Điều 213, Điều 218 Bộ luật dân sự. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không thỏa thuận gì về 02 căn nhà ở trên đất nên hợp đồng có đối tượng là nhà ở không thể chuyển giao.

[2.2] Xét về giá trị đất: Tại biên bản định giá tài sản ngày 14-02-2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện T xác định giá đất thuộc thửa số 825 tờ bản đồ số 11 ở thời điểm năm 2020 có giá là 130.000 đồng/m<sup>2</sup> (theo Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An), giá trị của thửa đất là 254.280.000 đồng. Nếu tính luôn giá trị nhà ở trên đất là 72.143.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất là 27.510.000 đồng thì giá trị thửa đất 825 có giá là 353.933.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18-11-2020 giữa bà E và ông B ghi giá đất thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất số 825 là 250.000.000 đồng, chênh lệch thấp hơn giá trị thực tế của thửa đất là 103.933.000 đồng.

[2.3] Nội dung tờ “Biên bản thỏa thuận hai bên” ghi ngày 18-11-2020 do bà E cung cấp cho thấy việc bà E chuyển nhượng đất cho ông B chỉ mang tính tạm thời, ý chí của các bên không phải là chuyển nhượng dứt đoạn thửa đất số 825. Tuy bà E không cung cấp được giấy tờ thể hiện việc vay tiền như bà E trình bày nhưng người làm chứng là bà H và bà N đều xác định thực chất bà E chỉ có vay tiền của ông B chứ không có chuyển nhượng đất cho ông B vì bà N và bà H có trực tiếp chứng kiến việc vay mượn. Tòa án đã thông báo cho ông B biết nội dung bà E khởi kiện yêu cầu giải quyết nhưng ông B không có ý kiến phản đối.

Từ những phân tích và nhận định tại [2.1], [2.2], [2.3] thấy rằng lời trình bày của bà E là có cơ sở, mục đích bà E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B vào ngày 18-11-2020 đối với thửa đất số 825 tờ bản đồ số 11 là để ông B cho bà E vay tiền. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E và ông B đối với thửa đất số 825, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An được Văn phòng Công chứng T công chứng số 7144 ngày 18-11-2020 và “Biên bản thỏa thuận hai bên” ngày 18-11-2020 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa bà E và ông B, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

[3] Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, ngày 17-3-2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, đây là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án. Vì vậy không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông B.

[4] Về yêu cầu giải quyết tiền vay: Theo bà E trình bày và nội dung tờ “Biên bản thỏa thuận hai bên” ghi ngày 18-11-2020 cho thấy số tiền bà E vay của ông B là 250.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm. Bà E cho rằng lãi suất vay là 2%/tháng nhưng bà E không đưa ra được giấy tờ chứng minh. Do đó căn cứ theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, lãi suất được xác định tại thời điểm trả nợ là 10%/năm (tức là 0,833% /tháng). Như vậy tính từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm bà E phải trả cho ông B là 21 tháng tiền lãi, số tiền lãi phải trả là 43.732.500 đồng. Tổng số tiền vay bà E phải trả cho ông B là 293.732.500 đồng.

[5] Về việc liên đới trả nợ: Tại phiên tòa ông T là chồng bà E đồng ý liên đới cùng bà E trả tiền vay cho ông B, do bà E vay tiền của ông B để trị bệnh cho con. Xét thấy khoản tiền bà E vay và nợ ông B phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa bà E và ông T đang tồn tại, mục đích bà E vay tiền nhằm lo cho gia đình, vì vậy ông T phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà E trả tiền vay cho ông B theo quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 4.500.000 đồng do nguyên đơn là bà E đã tạm ứng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu các bên đều có lỗi như nhau. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá, xác minh giải quyết vụ án là cần thiết, do đó bà E và ông B mỗi người phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí, ông B phải hoàn trả lại cho bà E số tiền là 2.250.000 đồng.

Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 2.500.000 đồng, căn cứ theo Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự thì bà E phải chịu toàn bộ tiền chi phí và bà E đã nộp xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì ông B phải chịu 300.000 đồng. Bà E và ông T thuộc diện hộ cận nghèo và có đơn xin miễn án phí, do đó miễn toàn bộ tiền án phí cho bà E và ông T theo quy định của Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 124, Điều 213, Điều 218, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị E đối với ông Nguyễn Ngọc Quốc B.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Cao Thị E với ông Nguyễn Ngọc Quốc đối với thửa đất số 825, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Long An được Văn phòng Công chứng T công chứng số 7144 ngày 18-11-2020 và “Biên bản thỏa thuận hai bên” ngày 18-11-2020 là vô hiệu.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Bà Cao Thị E và ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc Quốc B khoản tiền vay là 250.000.000 đồng, tiền lãi là 43.732.000 đồng, tổng cộng là 293.732.000 (Hai trăm chín mươi ba triệu bảy trăm ba mươi hai ngàn) đồng.

3. Chi phí tố tụng:

Bà Cao Thị E và ông Nguyễn Ngọc Quốc B mỗi người phải chịu 2.250.000 đồng tiền phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá. Do bà E đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí nên buộc ông Nguyễn Ngọc Quốc B phải hoàn trả cho bà Cao Thị E số tiền là 2.250.000 (Hai triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng.

Bà Cao Thị E phải chịu 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng tiền chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, bà E đã nộp xong.

4. Từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc Quốc B phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.



Bà Cao Thị E và ông Nguyễn Văn T được miễn toàn bộ án phí. Hoàn trả bà Cao Thị E tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0007662 ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

6. Án xử sơ thẩm nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

7. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- VKSND huyện T;
- THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, án văn

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

**Trần Quốc Tiến**