

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 79/2024/DS-ST

Ngày: 27-6-2024

V/v tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng
đất, tài sản gắn liền trên đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lâm Văn Be;
- Bà Nguyễn Xuân Thuý.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Gia Phú, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Võ Minh Mẫn, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “**Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2024/QĐXX-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn D, sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Xóm I L, xã Đ, huyện A, tỉnh Hải Phòng. Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: Hẻm A, đường Đ, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: Số D, đường L, tổ E, khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1996; Địa chỉ cư trú: Số D, đường L, tổ E, khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 08-01-2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày:**

Ngày 03-01-2023 ông có cho bà Nguyễn Thị T có viết giấy nợ vay số tiền 350.000.000 đồng của ông, trong đó tiền nợ gốc 329.000.000 đồng, lãi suất thoả thuận miêng 6%/tháng, thời hạn vay: 01 tháng. Cùng ngày 03-01-2023 ông và bà T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 12, quyền số 01/2023.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Duy L1 với nội dung bà Thanh thế c quyền sử dụng thửa đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông để đảm bảo tiền vay nêu trên.

Sau 01 tháng bà T không trả tiền đúng hạn nên ngày 10-02-2023 ông và bà T chấm dứt hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 685, quyền số 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Cùng ngày 10-02-2023, ông và bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số: 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Trần Duy L1 với nội dung bà T đồng ý chuyển nhượng thửa đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho ông với giá chuyển nhượng 390.000.000 đồng (trong đó trừ vào nợ gốc 329.000.000 đồng và ông đưa thêm cho bà T số tiền 61.000.000 đồng, tổng cộng 390.000.000 đồng), các bên có lập biên bản giao nhận số tiền 390.000.000 đồng vào ngày 10-02-2023. Trong vòng 01 tháng nếu bà T không trả tiền lại thì ông sẽ làm thủ tục sang tên phân đất này.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị T là người đứng tên chủ sử dụng thửa đất 591 không phải ông Nguyễn Văn L, bà T nói ông L chỉ là người ở nhờ trên đất.

Sau khi bà T không trả tiền đúng hạn, ông đã đi làm thủ tục sang tên thửa đất 591, đến ngày 12-3-2023 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp GCN: CS06945 đối với phân đất này. Ngày 03-8-2023 tại nhà tổ trưởng khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh, bà T đã viết nội dung đặt cọc hứa giao cho ông số tiền 20.000.000 đồng để mua lại nhà, đất nêu trên nhưng bà T không thực hiện. Ông đồng ý cho bà T chuộc lại nhà, đất với giá tiền 650.000.000 đồng trước thời điểm Toà án xét xử.

Nay ông yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 591, tờ bản đồ 11, toạ lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên toà ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên và ông trình bày đã nhận số tiền 20.000.000 đồng của bà T. Trường hợp Toà án xử lý hợp đồng vay tài sản thì ông xác định bà T đã vay số tiền nợ gốc là 390.000.000 đồng của ông; yêu cầu tính lãi suất 20%/năm kể từ ngày 10-02-2023 dương lịch cho đến ngày Toà án

xét xử, không yêu cầu tính tiền lãi quá hạn và đồng ý khấu trừ số tiền 20.000.000 đồng ông đã nhận của bà T.

*** Tại đơn phản tố ngày 09-5-2024, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:** Bà thống nhất với lời trình bày của ông D về việc bà vay tiền của ông D vào ngày 03-01-2023 và việc ký kết, chấm dứt với ông D hợp đồng thế chấp đối với thửa đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 10-02-2023 ông D đưa thêm cho bà số tiền 61.000.000 đồng nên tổng số tiền nợ gốc bà vay của ông D là 390.000.000 đồng, các bên có lập biên bản giao nhận trong thời hạn 01 tháng bà phải trả tiền lại cho ông D. Cùng ngày này, bà có ký kết với ông D hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất 591. Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là hình thức đảm bảo cho khoản tiền bà vay của ông D. Từ khi vay tiền cho đến nay bà chưa trả tiền nợ gốc cho ông D và chưa giao nhà, thửa đất 591 cho ông D.

Sau đó, ông D tự ý làm thủ tục sang tên, đến ngày 12-4-2023 ông D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 591. Tại nhà tổ trưởng khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh bà có viết bản cam kết đặt cọc ngày 03-8-2023 để mua lại nhà, thửa đất 591 của ông D, bà hứa sẽ đặt cọc 20.000.000 đồng, nếu không đặt cọc thì sau 02 tháng sẽ bàn giao nhà, thửa đất 591 cho ông D. Nhưng bà vẫn chưa giao số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng cho ông D.

Nguồn gốc nhà, thửa đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh là của ông Nguyễn Văn L - anh trai ruột của bà. Năm 2013 ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở cùng gia đình sinh sống trên phần đất này cho đến nay. Năm 2017 ông L có vay số tiền 40.000.000 đồng của bà để trả nợ Quỹ Tín dụng nhân dân huyện C và đồng ý làm thủ tục sang tên nhà, thửa đất 591 cho bà đứng tên làm ăn. Ngày 18-01-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03392 cho bà đứng tên chủ sử dụng thửa đất 59. Giấy cam kết ngày 15-02-2023 do ông Lưu s sẵn nội dung yêu cầu bà ký tên, cho đến nay ông L vẫn chưa trả lại số tiền nợ gốc 40.000.000 đồng cho bà. Bà không yêu cầu giải quyết khoản tiền vay và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông L trong vụ án này để anh em bà sẽ tự giải quyết với nhau.

Ngày 09-5-2024 bà T có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-02-2023 tại Văn phòng C được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn D đối với thửa đất 591, tờ bản đồ 11, toạ lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Do

hợp đồng này chỉ là hợp đồng giả cách nhằm đảm bảo khoản tiền vay giữa bà và ông D.

Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D buộc bà phải trả lại nhà, thửa đất 591, tờ bản đồ 11 tọa lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Bà đồng ý trả cho ông Duyên nợ gốc 390.000.000 đồng và tiền lãi cho đến nay. Bà tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án này.

Tại phiên toà bà vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:** Nguồn gốc thửa đất 591, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh là của cha mẹ ông tặng cho riêng ông. Năm 2013 ông đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Khoảng năm 2017-2018 bà T đứng ra trả giùm số tiền nợ gốc 40.000.000 đồng ông đã vay tại Quỹ Tín dụng nhân dân C1. Ông đã lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 591 chuyển nhượng cho bà T đứng tên phần đất này để làm ăn. Các bên thoả thuận khi nào ông trả tiền vay cho bà T thì bà T sẽ làm thủ tục sang tên lại thửa đất 591 cho ông. Thời điểm bà T và ông D làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 591, ông D không đến xem nhà, đất và không gặp ông để hỏi rõ về nguồn gốc nhà, đất.

Nay ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị T. Đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/02/2023 tại Văn phòng công chứng Trần Duy L1 được ký kết giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng Trần Văn D đối với thửa đất thửa đất 591, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Trong vụ án này, ông không yêu cầu giải quyết khoản vay 40.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T đối với thửa đất 591, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh để anh em ông sẽ tự giải quyết với nhau.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:** Bà là con ruột của ông L hiện nay đang sinh sống trên nhà, đất tranh chấp. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông L.

Tại phiên toà bà H vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh:

+ Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 122, 124, 131, 166, 407, 463, 466, 469, 502, 503 của Bộ D2 năm 2015; Điều 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D về việc buộc bà Nguyễn Thị T trả lại quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 591, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-02-2023 tại Văn phòng công chứng Trần Duy L1 được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn D đối với thửa đất 591, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn D số tiền nợ gốc 390.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật, có khấu trừ số tiền 20.000.000 đồng ông D đã nhận của bà T.

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của đương sự và nội dung vụ án xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 166, 500 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên toà, bị đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông D và bà T thừa nhận có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số: 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-02-2023 tại Văn phòng C với nội dung bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng thửa

đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng 390.000.000 đồng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 18-01-2018 cho bà T đứng tên chủ sử dụng thửa đất 591 với diện tích 113,5m².

Theo Trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C2 ngày 27-3-2023 thể hiện thửa đất 591 nêu trên có diện tích 113,5m² có tứ cận: Hướng Bắc giáp thửa 589 dài 5m; Hướng Đông giáp thửa 589 dài 23,23m; Hướng Tây giáp thửa 590 dài 22,62m; Hướng Nam giáp thửa 157 dài 5m. Kết quả định giá tài sản ngày 09-5-2024 của Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là 560.790.640 đồng cao hơn so với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 390.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp bản chính: Biên bản giao nhận tiền ngày 03-01-2023 thể hiện ông D cho bà T vay số tiền 350.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc vay tiền bà T đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh và cam kết trả nợ vay đúng hạn 01 tháng. Biên bản giao nhận tiền ngày 10-02-2023 có nội dung “đến ngày 10-3-2023 tôi Nguyễn Thị T không mua lại căn nhà đã bán hay chuyển nhượng cho anh Trần Văn D thì anh D có quyền đăng bộ sang tên...”. Ngoài ra, các đương sự còn trình bày ngày 03-8-2023 bà T cam kết với ông D đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng để mua lại nhà, thửa đất 591 nhưng bà T chưa giao tiền đặt cọc, không thực hiện cam kết đặt cọc. Điều này chứng minh trên thực tế ông D và bà T không có ý chí giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 591, thực chất ông D chỉ muốn nhận lại số tiền bà T đã vay của ông.

Mặt khác, tại biên bản đối chất ngày 22-4-2023 ông D thừa nhận ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 591 với bà T chỉ nhằm đảm bảo cho khoản tiền bà T vay của ông D. Từ khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến nay thì gia đình ông Nguyễn Văn L vẫn sinh sống trên nhà, thửa đất 591 và bà T chưa thực hiện thủ tục bàn giao nhà, đất cho ông D.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số: 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-02-2023 được ký kết giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn D đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng bà T vay tiền của ông D nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Sau khi bà T không trả tiền vay đúng hạn, ông D đã đi làm thủ tục sang tên đối với thửa đất 591. Ngày 12-4-2023 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS06945 cho ông Trần Văn D đứng

tên chủ sử dụng. Như vậy, khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số: 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-02-2023 vô hiệu thì đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng thửa đất 51 theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.3] Tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*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*”.

Ông D, bà T đều xác nhận ngày 03-01-2023 bà T có viết giấy nợ vay số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng của ông D. Đến ngày 10-02-2023 ông D đưa thêm cho bà T số tiền 61.000.000 đồng, các bên đã viết lại giấy giao nhận số tiền 390.000.000 đồng nên xác định số tiền 390.000.000 đồng là tiền nợ gốc, các bên thừa nhận khi vay tiền có thoả thuận lãi suất 6%/tháng, thời hạn trả tiền 01 tháng nên có căn cứ xác định đây là hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất theo quy định tại Điều 470 của Bộ luật Dân sự.

- Về số tiền nợ gốc: Từ khi vay tiền cho đến nay bà T chưa trả tiền nợ gốc nên xác định nợ gốc bà T còn nợ ông D là 390.000.000 đồng.

- Về tiền lãi: Ông D, bà T đều trình bày khi vay các bên thoả thuận mức lãi suất thoả thuận 6%/tháng. Tại phiên toà, ông D chỉ yêu cầu tính mức lãi suất 20%/năm kể từ ngày 10-02-2023 dương lịch cho đến ngày Toà án xét xử, không yêu cầu tính lãi quá hạn và đồng ý khấu trừ số tiền lãi ông đã nhận 20.000.000 đồng của bà T là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Tiền lãi được tính từ ngày 10-02-2023 đến ngày Toà án xét xử ngày 27-6-2024 là: $390.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/\text{năm} \times 16 \text{ tháng} 17 \text{ ngày} = 107.683.333 \text{ đồng}$, làm tròn số 107.683.000 đồng. Khấu trừ đi số tiền 20.000.000 đồng ông D đã nhận, tiền lãi còn lại là 87.683.000 đồng.

Do vậy cần buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn D tổng số tiền 477.683.000 đồng trong đó nợ gốc 390.000.000 đồng, tiền lãi là 87.683.000 đồng.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên tại mục [2.1] [2.2] [2.3] Hội đồng xét xử xét thấy:

- Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D buộc bà Nguyễn Thị T trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số: 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-02-2023 được ký kết giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng Trần Văn D đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền trên thửa đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo.

Đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cần buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn D tổng số tiền 477.683.000 đồng trong đó nợ gốc 390.000.000 đồng, tiền lãi là **87.683.000 đồng**.

[3] Đối với việc ông Nguyễn Văn L vay số tiền nợ gốc 40.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị T và ông L có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 591 vào khoảng năm 2018 cho bà T, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng không xem xét, giải quyết. Nếu các đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết ở vụ án khác theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện chịu chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng. Do ông D đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả lại cho ông Duyên số tiền 3.000.000 đồng chi phí tố tụng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phạm Văn D1 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện đòi tài sản không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện ông đã nộp số tiền 300.000 đồng tại **Biên lai thu số 0008765 ngày 16-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh**.

Ngoài ra, ông Phạm Văn D1 còn phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch đối với việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

+ Bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự nên được Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, 124, 131, 166, 463, 466, 468, 470, 500, 503 của Bộ D2; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyen xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D về *Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất* đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị T trả lại cho ông Trần Văn D quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền trên thửa đất 591, tờ bản đồ 11 toạ lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Trần Văn D. Tuyên bố hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 686, quyền số 02/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10-02-2023 tại Văn phòng công chứng Trần Duy L1 được ký kết giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị T và bên nhận chuyển nhượng Trần Văn D đối với quyền sử dụng thửa đất 591, tờ bản đồ 11, toạ lạc tại khu phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu do giả tạo.

Đương sự (bà Nguyễn Thị T) có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho phù hợp với quyết định của bản án.

- Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn D số tiền 477.683.000 đồng (bốn trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi ba nghìn) đồng trong đó nợ gốc 390.000.000 (ba trăm chín mươi triệu) đồng và tiền lãi **87.683.000** (tám mươi bảy triệu, sáu trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, 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 án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả lại cho ông Trần Văn D số tiền 3.000.000 (Ba triệu) đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Văn D phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện đòi tài sản không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí khởi kiện ông đã nộp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu số 0008765 ngày 16-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, ông Trần Văn D còn phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí đối với việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

+ Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

5. Về quyền kháng cáo: 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 được tổng đạt hợp lệ.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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:

- Phòng KTNV-TAND tỉnh TN;
- VKSND H.Châu Thành;
- CCTHADS H.Châu Thành;
- Dương sự;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Bùi Thị Liên