

Bản án số: 63/2024/DS-ST
Ngày: 26-8-2024
V/v tranh chấp Hợp đồng dân sự
Vay tài sản, góp hụi; Hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tấn Đê

Bà Hồ Thị Hoa

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản, góp hụi, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn:

1.1- Bà Phạm Thị Hồng N, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện A, Kiên Giang.

1.2- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện A, Kiên Giang.

1.3- Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện A, Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1981. Địa chỉ: khu phố B, thị trấn T, huyện A, Kiên Giang.

2- Bị đơn: Ông Đặng Văn N1, sinh năm 1978 và Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1978. Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện A, Kiên Giang.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Dương Văn Y, sinh năm 1984 và bà **Võ Thị H**, sinh năm 1989. Địa chỉ: **ấp A, xã Đ, huyện A, Kiên Giang**.

(Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10-01-2024, lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn **Nguyễn Thị T** và người đại diện hợp pháp trình bày và yêu cầu:

Vào khoảng năm 2018 bà **T** có làm chủ hội, bà **C** vợ ông **N1** có tham gia nhiều phần, sau đó lĩnh hết, có đóng hội chết cho bà **T** một thời gian thì không góp hội cho bà **T** nữa, bà **C** bỏ địa phương đi nơi khác làm ăn. Vào ngày 20/02/2019 bà **T** có đến nhà bà **C** để tính tiền hội thì bà **C** không có mặt chỉ có ông **Đặng Văn N1** chồng bà **Nguyễn Thị Cẩm t** và cộng số hội. Các dây hội ông **N1**, bà **C** tham gia đã mất, số tiền hội bà **C** vợ ông **N1** thiếu bà **T** số tiền là 440.000.000 đồng, ông **N1** viết biên nhận và cam kết hẹn trả cho bà **T** mỗi tháng 10.000.000đồng. Sau khi viết biên nhận đến nay ông **N1**, bà **C** không trả tiền cho bà **T**, nên bà **T** phải xuất tiền trả tiền hội thay cho ông **N1**, bà **C**. Nay yêu cầu ông **N1**, bà **C** phải trả cho bà **T** số tiền thiếu 860.000.000 đồng, trong đó: tiền trảng hội là 440.000.000 đồng, tiền lãi tính theo mức lãi 20%/năm, thời hạn tính lãi từ ngày 20/02/2019 đến ngày 20/01/2024 là 04 năm 11 tháng số tiền là 363.600.000 đồng.

Bà **T** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Đặng Văn N1** và bà **Nguyễn Thị C** trả số tiền hội còn nợ là 860.000.000 đồng, gồm gốc 440.000.000 đồng và lãi 420.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 10-01-2024 và lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà **Phạm Thị Hồng N** và người đại diện hợp pháp trình bày và yêu cầu:

Ngày 15 tháng 01 năm 2019 ông **N1** và bà **C** có vay của bà **N** số tiền 200.000.000 đồng lãi suất 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn vay là 12 tháng trả tiền gốc, tiền lãi đóng hàng tháng, khi vay tiền có làm văn bản là cầm cố tài sản để nuôi tôm. Sau khi nhận tiền vay thì ông **N1**, bà **C** có trả tiền lãi được 02 tháng, số tiền 17.000.000 đồng, từ đó đến nay không trả tiền vốn và không trả tiền lãi.

Bà **N** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Đặng Văn N1** và bà **Nguyễn Thị C** trả số tiền hội còn nợ là 390.000.000 đồng, gồm gốc 200.000.000 đồng và lãi 190.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 10-01-2024, lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn **Nguyễn Thị B** và người đại diện hợp pháp trình bày và yêu cầu:

Vào năm 2017- 2018 bà **B** có tham gia góp hụi do bà **T1** làm chủ (hiện bà **T1** đã bỏ địa phương đi nơi khác không biết ở đâu), loại hụi 2.000.000 đồng, bà **B** tham gia 03 phần, sau đó thỏa thuận cho bà **C** vợ ông **N1** mượn và bà **Cầm I** hết 03 phần hụi, đến nay không trả tiền lại cho bà **B**. Trong thời điểm này bà **C** vợ ông **N1** có mượn của bà **B** số tiền 200.000.000 đồng không trả. Ngày 20/02/2019 ông **N1**, bà **C** chốt nợ và viết giấy nhận nợ, tổng số tiền 350.000.000 đồng hẹn bán đất được trả tiền cho bà **B** nhưng đã bán đất xong đến nay rất lâu ông **N1** và bà **C** không trả tiền, lánh mặt.

Bà **B** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Đặng Văn N1** và bà **Nguyễn Thị C** trả số tiền hụi và tiền vay còn nợ là 435.000.000 đồng, gồm gốc 350.000.000 đồng và lãi 85.000.000 đồng.

Bị đơn ông **Đặng Văn N1** và bà **Nguyễn Thị C** trình bày như sau:

Ông **N1**, bà **C** thừa nhận có vay của bà **N** số tiền gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi, số tháng thiếu tiền lãi đúng như đơn khởi kiện bà **N**. Ông **N1**, bà **C** đồng ý trả số tiền như bà **N** trình bày; xin bà **N** giảm bớt số tiền lãi, yêu cầu được trả tiền gốc là 200.000.000 đồng, hình thức hẹn dần, thời hạn hẹn trả sau khi quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của tòa án hết hiệu lực pháp luật thi hành, người nhận chuyển nhượng đất của ông **N1**, bà **C** giao tiền sẽ trả cho bà **N**.

Đối với khoản tiền bà **T** khởi kiện, ông **N1** xác định thời điểm này bà **C** đi nơi khác làm thuê kiến tiền trả nợ nên bà **T** đến nhà gây khó khăn cho ông, ông hỏi bà **T** là bà **Cầm** thiếu bao nhiêu tiền hụi thì bà **T** trả lời là hơn 400.000.000 đồng, bà **T** kêu ông **N1** viết giấy nhận nợ nên ông **N1** viết đưa cho bà **T**.

Bà **C** xác định chỉ thiếu tiền hụi của bà **T** 100.000.000 đồng; khoảng năm 2020 bà đi làm thuê gửi tiền về trả được 10 lần, mỗi lần 5.000.000 đồng. Sau đó bà **C** về nhà nuôi tôm có trả tiền cho bà **T** được số tiền 04 lần, mỗi lần 1.000.000 đồng; tổng số tiền bà **C** đã trả cho bà **T** được 54.000.000 đồng, các lần trả nợ cho bà **T** không biên nhận giấy tờ, hiện bà còn thiếu 46.000.000 đồng. Nay bà **C** đồng ý trả số tiền thiếu 46.000.000 đồng cho bà **T** nhưng hẹn trả dần, mỗi tháng trả 1.000.000 đồng, thời gian bắt đầu trả ngày 08/6/2024 đến khi nào đủ số tiền thiếu.

Đối với số tiền bà **B** kiện, bà **C** có ý kiến trình bày: Vào khoảng năm 2018 bà **C** có vô 03 phần hụi do bà **T1** làm chủ, loại hụi 2.000.000 đồng, bà **B** gửi tiền cho bà đóng hụi, số lần đóng không nhớ, do bà **T1** bỏ hụi bỏ địa phương đi nên bà **C** nhận trách nhiệm trả lại số tiền bà **B**. Số tiền hụi bà **B** đưa cho bà **C** đóng hụi là 65.000.000 đồng. Thật sự bà không nợ bà **B** số tiền theo biên nhận nợ mà

bà **B** cung cấp cho Tòa án, không mượn tiền hụi. Do thời điểm này vợ chồng bà nợ rất nhiều người nên thỏa thuận với bà **B**, vợ chồng bà ghi biên nhận nợ cho bà **B** để sau này chủ nợ có kiện, thì bà **B** cũng kiện để quản lý số tiền lại cho vợ chồng bà phần đất mặt tiền có nhà và mồ mã thân nhân của bà, nên bà tin tưởng bà **B** ghi biên nhận nợ số tiền 350.000.000 đồng cho bà **B** cầm; bà **C** xác định biên nhận nợ bà **B** cung cấp cho Tòa án là chữ ký của vợ chồng bà. **Đặng Triệu V** là con của bà **C** hiện nay không biết ở đâu, do **Triệu V** đi theo đoàn lô tô đi khắp nơi.

Ông **Đặng Văn N1**, bà **Nguyễn Thị C** xác định chỉ còn phần đất duy nhất đã chuyển nhượng cho Dương Văn Y và **Võ Thị H**, đã nhận số tiền như ông Y và bà **H** trình bày nên ông, bà vẫn đồng ý chuyển nhượng phần đất theo hợp đồng đã ký.

*Tại đơn khởi kiện ngày 01-02-2024 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Dương Văn Y và bà **Võ Thị H** trình bày và yêu cầu như sau.*

Vào ngày 17/02/2019 ông **N1** và bà **C** có thỏa thuận cầm cố diện tích đất 14.539m², số tiền cố là 500.000.000 đồng, khi cầm cố làm hợp đồng cố đất, có nhiều người làm chứng. Sau khi cố thì ông **N1**, bà **C** thuê lại mỗi năm 80.000.000 đồng, ông **N1**, bà **C** trả tiền thuê đất được 01 năm đủ, năm thứ hai trả được 29.000.000 đồng, còn thiếu lại 51.000.000 đồng. Sau đó ông **N1**, bà **C** không trả nổi tiền thuê đất và không tiền chuộc lại đất nên ông Y lấy phần đất cầm cố lại sử dụng.

Ngày 13/02/2023 ông **N1**, bà **C** vay của ông Y số tiền 250.000.000 đồng để ông **N1**, bà **C** trả tiền cho bà **B** chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do trước đây ông **N1**, bà **B** thỏa thuận cầm cố đất với nhau; để đảm bảo khoảng tiền vay nên ông **N1**, bà **C** thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó do trên phần đất có mồ mã người thân nên ông Y, bà **H** quyết định nhận chuyển nhượng phần đất của ông **N1** và bà **C** luôn.

Ngày 17/01/2024 ông Y, bà **H** đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất ông **N1**, bà **C** diện tích đất là 17.369m², giá 1.300.000.000 đồng, đã giao tiền 1.199.000.000 đồng cho ông **N1**, bà **C** nhận; trong đó trừ tiền cố đất, thuê đất là 800.000.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án 136.500.000 đồng, đưa tiền mặt cho ông **N1**, bà **C** 32.500.000 đồng và sau khi hợp đồng chứng thực đã đưa thêm cho ông **N1**, bà **C** số tiền 230.000.000 đồng, hiện còn nợ ông **N1** và bà **C** 100.000.000 đồng; thủ tục đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất, hồ sơ đã nộp đến **Văn phòng đăng ký đất đai huyện A**. Phần đất hiện nay phía ông Y đang sử dụng, trên đất có thả tôm, cua.

Ông Y, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện An Minh công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất có công chứng ngày 17/01/2024 giữa ông Đặng Văn N1, bà Nguyễn Thị C với Dương Văn Y và Võ Thị H.

Tại phiên tòa,

- Bà L đại diện cho các nguyên đơn: xin rút lại yêu cầu tính lãi, chỉ yêu cầu ông N1, bà C trả nợ gốc cho bà N 200.000.000 đồng, bà T 440.000.000 đồng, bà B 350.000.000 đồng.

- Ông Y, bà H: Giữ nguyên yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông N1, bà C đã ký ngày 17/01/2024.

- Ông N1, bà C: xác định có nợ bà N 200.000.000 đồng; còn các số nợ bà T, bà B là không phù hợp; xác định chữ ký trong các biên nhận nợ là của ông, bà nhưng thực chất chỉ nợ bà T 100.000.000 đồng, đã trả được 54.000.000 đồng; nợ bà B 65.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Y, bà H về việc chuyển nhượng QSD đất, ông N1, bà C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đầy đủ, đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thì từ khi thụ lý vụ án đến nay đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông N1, bà C trả số tiền gốc cho bà N 200.000.000 đồng, bà T 440.000.000 đồng, bà B 350.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu của anh Y, chị H và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã ký với ông N1, bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn bà C ông N1 đòi tiền nợ hui, tiền vay. Đồng thời yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với phần đất của ông N1, bà C. Ông Y, bà H là người nhận chuyển nhượng QSD đất của ông N1, bà C có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Xét thấy, việc nhập các vụ án sẽ giải quyết nhanh chóng, triệt để và đảm bảo quyền lợi cho các bên nên Tòa án đã nhập vụ án là phù hợp.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền hui đã lĩnh nhưng không góp hui và tiền vay còn nợ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu

công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bị đơn. Do đó, quan hệ pháp luật có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là tranh chấp về Hợp đồng dân sự góp hụi, vay tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn rút lại yêu cầu tính lãi phát sinh từ các hợp đồng vay, tiền hụi; chỉ yêu cầu ông **N1**, bà **C** trả lại tiền gốc. HĐXX căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của các nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả tiền lãi.

[2] Về áp dụng biện pháp thu thập chứng cứ: thấy rằng việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y, bà **H** với ông **N1**, bà **C** đã được cơ quan có thẩm quyền lập đầy đủ thủ tục, đã có trích lục sơ đồ thửa đất; bên nhận chuyển nhượng chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng và bị đơn đồng ý, không ai yêu cầu hủy hợp đồng. Do đó, Tòa án không tiến hành các biện pháp xem xét, thẩm định tại chỗ mà sử dụng số liệu, mô tả theo Tờ trích đo được kèm theo hồ sơ chuyển nhượng; không tiến hành định giá tài sản do không ai yêu cầu về giải quyết hủy hợp đồng và hậu quả của hợp đồng.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu của bà **N** về việc yêu cầu ông **N1**, bà **C** trả số tiền là 390.000.000 đồng, gồm gốc 200.000.000 đồng và lãi 190.000.000 đồng, HĐXX thấy rằng: bà **N** trình bày, yêu cầu được bị đơn thừa nhận số nợ gốc 200.000.000 đồng. Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Do đó nguyên đơn không phải chứng minh việc bị đơn vay số tiền gốc 200.000.000 đồng.

Ông **N1**, bà **C** là bên vay nhưng đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông **N1**, bà **C** trả cho bà **N** số tiền gốc là 200.000.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu của bà **B**: Bà **B** yêu cầu ông **N1**, bà **C** trả tổng số tiền là 350.000.000 đồng, gồm tiền hụi 150.000.000 đồng và tiền vay 200.000.000 đồng; ông **N1**, bà **C** cho rằng chỉ nợ hụi bà **B** 65 triệu đồng và đã trả rồi, không còn nợ. Ông **N1**, bà **C** trình bày nhưng không có chứng cứ, tài liệu chứng minh; trong khi bà **B** cung cấp Giấy biên nhận gốc đề ngày 20/3/2021 và được ông **N1**, bà **C** thừa nhận giấy do ông ký tên. Giấy đã ghi rõ mượn tiền nhiều lần là 200.000.000 đồng và tiền hụi 150.000.000 đồng. Vì vậy yêu cầu của bà **B** là có

căn cứ chấp nhận toàn bộ. HĐXX buộc ông N1, bà C trả cho bà B số tiền vay gốc là 200.000.000 đồng và tiền hụi gốc là 150.000.000 đồng.

[5] Xét yêu cầu của bà T: bà T yêu cầu ông N1, bà C trả tiền vay gốc là 440.000.000 đồng theo giấy biên nhận nợ ngày 20/02/2019. Ông N1, bà C chỉ thừa nhận nợ 100.000.000 đồng và đã trả được 54.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông N1, bà C không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T, buộc ông N1, bà C trả cho bà T số tiền **vay** gốc là 440.000.000 đồng.

[6] Xét yêu cầu của ông Y, bà H:

Ông Y trình bày được phía ông N1 thừa nhận: vào ngày 17/02/2019 ông N1, bà C có cầm cố cho ông Y phần đất có diện tích 14.539m² bằng 500.000.000 đồng; đến ngày 13/02/2023 vay số tiền 250.000.000 đồng; đến ngày 17/01/2024 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 17.369m² với giá 1.299.000.000 đồng; bên ông Y đã thanh toán 1.199.000.000 đồng gồm trừ tiền cố đất, thuê đất, vay là 800.000.000 đồng, nộp tại cơ quan thi hành án (thi hành án cho bà C) 136.500.000 đồng, đưa tiền mặt 2 lần bằng 262.500.000 đồng, hiện còn nợ 100.000.000 đồng; về thủ tục đã được công chứng và nộp hồ sơ đến văn phòng đăng ký đất đai. Sau đó do Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên ngưng hồ sơ chuyển quyền.

[4] Xét về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, thấy rằng tại thời điểm giao kết hợp đồng phần đất chuyển nhượng ông N1, bà C đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông N1 đứng tên vào ngày 09/02/2012 loại đất ở nông thôn, cây lâu năm và đất trồng lúa thời hạn sử dụng đất đến 10/2063; khi các bên chuyển nhượng đất thì phần đất đó không có ai tranh chấp về QSD đất và QSD đất của ông N1, bà C cũng không bị kê biên để đảm bảo thi hành án. Như vậy, việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y, bà H với ông N1, bà C không vi phạm về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai.

[5] Xét về hình thức chuyển nhượng QSD đất, ngày 17/01/2024 các bên lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng C1 và được Văn phòng công chứng chứng nhận hợp đồng giao dịch số 287, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD. Đối chiếu với quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự "*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*" thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y với ông N1 phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

[6] Tuy nhiên, do ông N1 chuyển nhượng đất cho ông Y là cháu của ông N1 và giao dịch này được thực hiện trong thời điểm ông N1 đang tranh chấp về nghĩa vụ về tài sản với người khác nên cần làm rõ đây có phải là giao dịch giả tạo nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ hay không mới có đủ cơ sở để xét yêu cầu của các bên. Điều 124 Bộ luật Dân sự 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.*

Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”.

Qua tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện: phần đất chuyển nhượng đã được bên ông Y nhận cầm cố từ năm 2019; quá trình cầm cố bên ông N1 tiếp tục vay tiền của ông Y, và ông Y có nợ tiền tại Thi hành án để thi hành bản án của ông N1. Như vậy, có đủ cơ sở xác định là việc chuyển nhượng có thanh toán thật, không phải là giả tạo.

[7] Việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y với ông N1 được thực hiện sau khi bà C đã nợ tiền một số người nhưng chưa có Bản án xác định trách nhiệm trả nợ của bà C cho người thứ ba. Do đó, không đủ cơ sở xác định ông N1 chuyển nhượng QSD đất nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ với người khác.

[8] Mặt khác, Việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y với ông N1 bị dừng lại, không tiếp tục thực hiện là do các nguyên đơn yêu cầu và được Tòa án ra quyết định khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ chứ không phải là phần đất bị kê biên thi hành án. Nay thấy, việc phong tỏa không còn cần thiết, không phù hợp vì việc chuyển nhượng đã được công nhận là hợp pháp, số tiền ông N1 còn được nhận chỉ là 100.000.000 đồng so với tài sản phong tỏa là rất nhỏ nên HĐXX thống nhất hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng.

[10] Từ những phân tích trên cho thấy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y với ông N1 đã tuân thủ đúng về hình thức giao dịch, đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng QSD đất, việc chuyển nhượng là có thật không phải là giả tạo để tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ; các bên giao dịch đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hợp đồng này không bị vô hiệu. HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y với ông N1 lập ngày 17/01/2024 đối với phần đất có diện tích 17.369m² thuộc thửa số 0, tờ bản đồ số 0, tọa lạc ấp A, xã Đ. Đồng thời ghi nhận ý kiến

của bị đơn ông **N1** với ông Y về việc tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã giao kết. Các bên có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển QSD đất theo đúng quy định.

Đối với số tiền còn lại mà ông Y chưa thanh toán cho ông **N1** do không ai yêu cầu nên Tòa án không xem xét. Các bên tự thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng nếu có phát sinh tranh chấp có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[6] Về án phí: Bị đơn ông **N1**, bà **C** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền là 990.000.000 đồng (=200.000.000 đồng + 440.000.000 đồng + 350.000.000 đồng) và 300.000 đồng tiền án phí do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông Y được chấp nhận, tổng cộng là 990.300.000 đồng. Tiền án phí là 36.000.000 đồng + 3% x (990.300.000 đồng - 800.000.000 đồng) = 41.709.000 đồng. Do ông **N1**, bà **C** khó khăn về kinh tế được UBND xã xác nhận và có đơn xin miễn giảm án phí nên HĐXX căn cứ 13 Nghị quyết 326 giảm 50% tiền án phí. Do đó ông **N1**, bà **C** còn phải nộp là 41.709.000 đồng x 50% = 20.854.500 đồng.

Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí. Ông Y được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 92, 147, 244, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, Áp dụng Điều 124 và Điều 502 Bộ luật Dân sự, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai, Điều 466, 471 Bộ luật Dân sự và Điều 19 Nghị định số 19/2019/NĐ-CP ngày 19-02-2019 của Chính phủ về hộ, hội, biên, phường, Điều 13, khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T**, **Nguyễn Thị B**, **Phạm Thị Hồng N** về việc yêu cầu bị đơn ông **N1**, bà **C** trả tiền lãi phát sinh từ các hợp đồng vay, hội.

2 - Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn:

2.1- Buộc ông **Đặng Văn N1** và bà **Nguyễn Thị C** trả cho bà **Phạm Thị Hồng N** số tiền vay gốc là 200.000.000 đồng.

2.2- Buộc ông **Đặng Văn N1** và bà **Nguyễn Thị C** trả cho bà **Nguyễn Thị T** số tiền hội là 440.000.000 đồng.

2.3- Buộc ông **Đặng Văn N1** và bà **Nguyễn Thị C** trả cho bà **Nguyễn Thị B** số tiền vay gốc và tiền hụi là 350.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án về tiền 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, 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2- Chấp nhận yêu cầu của ông Dương Văn Y, bà **Võ Thị H** về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông **Đặng Văn N1**, bà **Nguyễn Thị C**.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Dương Văn Y, bà **Võ Thị H** với ông **Đặng Văn N1**, bà **Nguyễn Thị C** lập ngày 17/01/2024 đối với phần đất có diện tích 17.369m² thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.830m² và thửa số 139, tờ bản đồ số 7, diện tích 14.539m², tọa lạc ấp 11 B, **xã Đ, huyện A** là hợp đồng hợp pháp.

Ông Y, bà **H** với ông **N1**, bà **C** có trách nhiệm tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận trong hợp đồng; có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển QSD đất theo đúng quy định.

3- Về án phí:

+ Bị đơn ông **Đặng Văn N1**, bà **Nguyễn Thị Cẩm c** 20.854.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị B** số tiền tạm ứng án phí 10.700.000 đồng nộp tại biên lai thu số 0005132 ngày 18-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

+ Hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị T** số tiền tạm ứng án phí 18.900.000 đồng nộp tại biên lai thu số 0005131 ngày 18-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

+ Hoàn trả cho bà **Phạm Thị Hồng N** số tiền tạm ứng án phí 9.750.000 đồng nộp tại biên lai thu số 0005133 ngày 18-01-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

+ Hoàn trả cho ông Dương Văn Y, bà **Võ Thị H** số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng nộp tại biên lai thu số 0005151 ngày 06-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh.

4- Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa nên có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 26-8-2024).

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 thoả 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 điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;

- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Lê Chí Công

Lê Chí Công