

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ HOÀ THÀNH  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 148/2024/DS-ST

Ngày: 25-9-2024

V/v Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

**NHÂN DANH**  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀ THÀNH – TỈNH TÂY NINH

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Hiền.**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Thu;
- Ông Trần Phước Ninh.

*- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thuý Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.*

*- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Du – Kiểm sát Viên.*

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 208/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản và tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 174/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024; giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

1. Anh Phạm Hữu Ph, sinh năm 1982;

2. Chị Hồ Thị Hồng Ph, sinh năm: 1984;

Cùng địa chỉ: Khu phố Hiệp L, phường Hiệp T, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo uỷ quyền của anh Ph: Anh Trần Anh Tích L, sinh năm: 1973; địa chỉ: Khu phố 4, phường 2, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

**Bị đơn:**

1. Anh Phạm Hữu Th, sinh năm: 1972; địa chỉ: Số 87 A, hẻm 71,

đường tỉnh lộ 781, khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Th: Ông Võ Văn S, sinh năm: 1971; địa chỉ: Khu phố 7, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Chị Lê Thị Hải Q, sinh năm: 1983; địa chỉ: Số 87 A, hẻm 71, đường tỉnh lộ 781, khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

**Người đại diện theo uỷ quyền của chị Q:** Anh Phạm Hữu Th, sinh năm: 1972; địa chỉ: Số 87 A, hẻm 71, đường tỉnh lộ 781, khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: Đường Phạm Văn Đồng, khu phố Hiệp H, phường Hiệp T, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Chí Bửu Ngh, chức vụ: Chi cục Trưởng Thi hành án.

2. Cháu Nguyễn Lê Hải V, sinh năm: 2009;

Người đại diện hợp pháp của cháu Hải V: Anh Phạm Hữu Th, sinh năm: 1972; chị Lê Thị Hải Q, sinh năm: 1983; cùng địa chỉ: Số 87 A, hẻm 71, đường tỉnh lộ 781, khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Các bên có mặt, riêng Chi cục Thi hành án có đơn xin vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 21-02-2024, ngày 16-4-2024, bản tự khai và các biên bản làm việc nguyên đơn, đại diện nguyên đơn, anh Trần Anh Tích L trình bày:* Anh Ph là chồng chị Ph, em anh Th, em chồng chị Q. Vào ngày 01-12-2023, anh Ph, chị Ph có đặt cọc 50.000.000 đồng để nhận sang nhượng thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12, diện tích 220m<sup>2</sup> tại khu phố Long M, phường Long Thành B, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh của anh Th, chị Q, trên đất có căn nhà xây tường cấp 4 giá 1.500.000.000 đồng. Ngày 08-12-2023, anh Ph, chị Ph tiếp tục giao tiền cọc 50.000.000 đồng cho anh Th, chị Q. Anh Th, chị Q có viết giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 và nhận tiền cọc 100.000.000 đồng giao cho anh Ph giữ. Giấy mua bán đất chị Q ghi ngày 08-10-2023 là do chị Q ghi nhầm, ngày sang nhượng đất đúng là ngày 08-12-2023. Hai bên thoả thuận, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm sang nhượng đất thì giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt giấy CNQSDĐ) của anh Th đang thế chấp Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt nam (viết tắt VIB) vay nợ 1.500.000.000 đồng. Tính đến ngày 25-01-2024, số tiền vay nợ gốc và lãi của anh Th là 1.516.000.000 đồng nên anh

Th kêu anh Ph giao số tiền 1.516.000.000 đồng để anh Th lấy giấy CNQSDĐ ra để làm thủ tục sang tên cho anh Ph , chị Ph .

Ngày 24-01-2024, anh Ph, chị Ph vay nợ ngân hàng VIB 2.800.000.000 đồng. Ngày 25-01-2024, chị Ph nộp vào tài khoản của anh Th 1.516.000.000 đồng là đúng với số tiền anh Th , chị Q nợ ngân hàng. Sau đó, ngân hàng trừ tiền nợ trong tài khoản của anh Th . Tại ngân hàng, anh Th có ghi giấy nhận tiền 1.516.000.000 đồng giao cho anh Ph giữ. Sau khi anh Th trả nợ 1.516.000.000 đồng cho ngân hàng xong nhưng ngân hàng chưa trả giấy CNQSDĐ cho anh Th với lý do là anh Th còn nợ ngân hàng số tiền 40.000.000 đồng cho hồ sơ vay nợ 510.000.000 đồng mua xe ô tô, (anh Th thế giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô). Ngày 17-02-2024, chị Ph chuyển khoản 40.000.000 đồng trả nợ thay cho anh Th tại ngân hàng nên ngân hàng mới trả giấy CNQSDĐ cho anh Th và anh Th giao cho anh Ph , chị Ph để làm thủ tục sang tên theo quy định.

Sau đó anh Ph , chị Ph đi làm thủ tục thì Văn phòng công chứng báo cho biết diện tích đất của anh Th đã lập bản di chúc tặng cho vợ là chị Q nên không làm thủ tục sang tên cho anh Ph , chị Ph . Do đó, anh Ph , chị Ph mới kiện anh Th , chị Q đến Tòa ngày nay.

Tại toà hôm nay, anh Ph xác định nhận sang nhượng nhà đất của anh Th , chị Q giá 1.500.000.000 đồng, anh đã giao 1.656.000.000 đồng. Ngày 16-5-2024, Hội đồng định giá tài sản của thị xã Hoà Thành định giá tài sản của anh Th , chị Q là: 1.823.814.720 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 1.600.000.000 đồng; giá trị căn nhà, cây trồng tài sản trên đất 223.705.720 đồng.

Nay anh Ph yêu cầu anh Th , chị Q ký thủ tục sang tên theo như giấy bán đất ngày 08-10-2023 và yêu cầu anh Th , chị Q bàn giao nhà đất cho anh Ph , chị Ph quản lý, sử dụng. Anh Ph đồng ý tiếp tục giao 167.814.720 đồng cho anh Th , chị Q theo như giá của Hội đồng đã định.

Ngoài ra, từ năm 2021 đến năm 2023, anh Ph , chị Ph có cho anh Th , chị Q vay tiền nhiều lần, vay rồi trả, trả vay, mục đích vay tiền xoay sở mua bán kinh doanh, đáo nợ ngân hàng, lãi suất 3%/tháng cụ thể:

- + Ngày 01-4-2021: vay 400.000.000 đồng;
- + Ngày 20-4-2021: vay 200.000.000 đồng;
- + Ngày 30-8-2022: vay 2.000.000.000 đồng;
- + Ngày 01-12-2023: vay 1.665.000.000 đồng;

Tổng cộng: 4.265.000.000 đồng, anh Th , chị Q có ký giấy nhận nợ giao cho anh Ph , chị Ph giữ. Vợ chồng anh Th có trả tiền nhiều lần. Ngày 08-12-2023, hai bên ngồi cộng sổ thì anh Th , chị Q còn nợ 2.700.000.000 đồng, anh Th , chị Q ký giấy nợ giao cho anh Ph , chị Ph giữ và hẹn 03 tháng sẽ trả hết nợ. Do anh em ruột tin tưởng nên không thế chấp tài sản. Sau khi chót nợ, anh Th , chị Ph không trả tiền gốc và tiền lãi, do đó anh Ph , chị Ph khởi kiện anh Th , chị Q ra toà.

Quá trình giải quyết, anh Th cho rằng anh Phạm Hữu A (là em của anh Th và anh của anh Ph ) trả nợ thay cho anh Th , chị Q cụ thể:

+ Ngày 11-9-2023, anh A chuyển 230.000.000 đồng vào tài khoản anh Ph , trong đó tiền nợ gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi 30.000.000 đồng;

+ Ngày 19-10-2023, anh Phạm Hữu A (anh của anh Th và anh Ph ) chuyển 24.000.000 đồng tiền lãi vào tài khoản chị Ph ;

+ Ngày 08-12-2023, anh A chuyển 24.000.000 đồng tiền lãi vào tài khoản chị Ph ;

+ Ngày 01-3-2024, anh An chuyển 24.000.000 đồng tiền lãi vào tài khoản chị Ph ;

Tổng cộng: Anh A chuyển vào tài khoản anh Ph chị Ph 302.000.000 đồng, trong đó tiền nợ gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi 102.000.000 đồng. Anh A có nợ tiền của anh Ph , chị Ph , do đó số tiền anh A chuyển vào tài khoản của anh Ph , chị Ph là anh A trả nợ anh Ph , chị Ph . Thời gian anh A chuyển tiền cho anh Ph , chị Ph trước ngày hai bên chốt nợ 08-12-2023. Do đó anh Th cho rằng, anh A chuyển 200.000.000 đồng trả tiền nợ gốc thay cho anh Th là không đúng.

Do anh A sống tại thành phố Hồ Chí Minh, không biết địa chỉ cụ thể, không liên lạc điện thoại, hơn nữa là anh em ruột nên anh Ph , chị Ph đồng ý thống nhất anh Th , chị Q đã trả tiền nợ gốc 200.000.000 đồng, còn nợ 2.500.000.000 đồng; yêu cầu anh Th , chị Q trả 2.500.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất.

Về chi phí tố tụng: Anh Ph , chị Ph đã nộp 3.800.000 đồng là tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản và trích lục hồ sơ. Anh Ph yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

**Nguyện đơn chị Hồ Thị Hồng Ph trình bày:** Chị là vợ anh Ph , chị thống nhất toàn bộ lời trình bày của anh Ph là đúng.

Ngày 01-12-2023, anh Th nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc do vợ chồng chị giao. Ngày 08-12-2023, anh Th và chị Q qua nhà chị tiếp tục nhận thêm 50.000.000 đồng tiền cọc, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Đồng thời, cùng ngày 08-12-2023 anh Th có viết giấy tay mua bán đất đối với phần đất tọa lạc tại khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hoà Thành với giá 1.500.000.000 đồng và trong giấy mua bán đất có thể hiện anh Th , chị Q đã nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng. Do giấy mượn tiền 2.700.000.000 đồng và giấy bán đất anh Th viết không rõ ràng, bôi xoá nhiều chỗ nên chị điện thoại kêu anh Th viết lại giấy nợ và giấy bán đất cho vợ chồng chị. Sau đó chị Q có viết lại cho vợ chồng chị giấy mượn tiền và giấy mua bán đất, chị đã giao nộp cho Toà án. Chị Ph xác định giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 do chị Q ghi nhầm tháng 10, ghi đúng 08-12-2023.

Việc clip anh Th cung cấp cho Toà án, sau ngày hoà giải ngày 14-8-2024, về nhà chị xem, nghe kỹ clip và nhớ ra cuộc nói chuyện mượn giấy đất ở ấp Long Yên, xã Long Thành Nam chị có in và rửa 02 tấm ảnh thể hiện căn nhà mà

anh Th hứa cho anh Ph mượn cụ thể: 02 tấm ảnh thể hiện căn nhà nuôi Yến là do anh Th nói của ba vợ anh Th (căn nhà tọa lạc tại ấp Long Yên, xã Long Thành Nam) sẽ cho vợ chồng anh Th bán hoặc đi vay, nên anh Th có hứa cho anh Ph mượn nhà đất này để vay nợ ngân hàng, do đó nội dung nói chuyện trong clip mà anh Th cung cấp cho Toà án, không liên quan việc vợ chồng chị mua nhà đất của anh Th tại khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc.

Tại Toà hôm nay, chị yêu cầu vợ chồng anh Th chị Q phải ký thủ tục sang tên quyền sử dụng nhà đất và bàn giao nhà đất cho vợ chồng chị quản lý sử dụng. Tức là yêu cầu Toà án tuyên bố giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 do chị Q, anh Th ghi và ký tên có hiệu lực pháp luật; yêu cầu anh Th, chị Q bàn giao nhà đất cho vợ chồng anh quản lý sử dụng;

Riêng số tiền vay, chị yêu cầu vợ chồng anh Th chị Q trả tiền nợ gốc 2.500.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất; không yêu cầu Toà án triệu tập anh Phạm Hữu A đến Toà án làm việc vì không liên quan hơn nữa anh chị không biết địa chỉ cụ thể của anh A hiện nay đang ở đâu.

Trong trường hợp Toà án tuyên bố giấy mua bán đất ngày 08-12-2023 là vô hiệu thì anh Ph, chị Ph cũng không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả của việc vô hiệu. Vì anh chị mua nhà đất của anh Th chị Q, đã giao 1.656.000.000 đồng nên yêu cầu anh Th chị Q giao nhà đất và ký thủ tục cho anh Ph, chị Ph đứng tên nhà đất nêu trên.

Giấy CNQSDĐ diện tích 220m<sup>2</sup> do anh Thuận đứng tên, hiện nay do anh Ph, chị Ph giữ.

Anh Ph, chị Ph không trình bày gì thêm.

***Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Phạm Hữu Th, ông Võ Văn S trình bày:***

Anh Th xác định mối quan hệ giữa hai bên là đúng như anh Ph trình bày. Anh Th xác định không sang nhượng nhà đất cho anh Ph, do vợ chồng anh Th nợ anh Ph, chị Ph 2.700.000.000 đồng, không có khả năng trả nợ nên anh Ph, chị Ph kêu anh Th ghi giấy bán đất để anh Ph được đứng tên giấy CNQSDĐ của anh Th, mục đích vay tiền ngân hàng với giá cao hơn để lấy tiền trả nợ anh Ph, chị Ph. Giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 chỉ là hình thức để cho anh Ph làm thủ tục vay vốn. Việc hai bên ghi giấy mua bán đất tại nhà anh, có camera lưu hình ảnh và giọng nói của các bên, anh có nộp cho Toà. Ngày ghi âm, ghi hình là ngày 11-12-2023 không đúng ngày viết giấy mua bán đất (08-10-2023) là do vợ chồng anh Ph kêu chị Q ghi. Anh Th xác định không nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc như anh Ph trình bày.

Trong năm 2021 và năm 2022, anh Th có vay nợ ngân hàng VIB gồm 02 khoản vay, khoản vay 1.500.000.000 đồng để mua bán kinh doanh, có thể chấp giấy CNQSDĐ (nhà đất đang tranh chấp) và khoản vay tiền 510.000.000 đồng vay mua xe ô tô. Tổng cộng 02 khoản nợ này anh còn nợ ngân hàng là 1.556.000.000 đồng, trong đó nợ tiền vay kinh doanh tiền gốc và lãi là 1.516.000.000 đồng và 40.000.000 đồng là tiền vay mua xe trả góp.

Ngày 25-01-2024, chị Ph tự ý đem 1.516.000.000 đồng trả nợ ngân hàng thay cho anh Th . Trong đó tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng, tiền lãi 16.000.000 đồng. Việc chị Ph trả nợ ngân hàng thì anh Th không biết.

Sau đó ngày 17-02-2024 chị Ph chuyển vào tài khoản của anh Th 40.000.000 đồng để anh Th trả nợ ngân hàng khoản vay tiền mua xe. Anh Ph , chị Ph trả nợ ngân hàng thay cho anh Th tổng cộng: 1.556.000.000 đồng. Ngân hàng trả giấy CNQSDĐ cho anh Th và anh Th giao giấy lại cho anh Ph , chị Ph. Anh Th yêu cầu anh Ph , chị Ph phải viết giấy thoả thuận là: Sau khi anh Ph, chị Ph được đứng tên giấy CNQSDĐ của anh Th thì không được mua bán, cầm cố cho bên thứ ba nếu không được sự đồng ý của anh Th . Anh Ph , chị Ph không đồng ý và sự việc tranh chấp đến nay.

Anh Th xác định giấy nhận cọc 50.000.000 đồng ngày 01-12-2023 do chính anh Th ghi và vợ chồng anh Th có ký tên, là do vợ chồng anh Ph , chị Ph kêu anh ghi chứ thật sự anh không có nhận 50.000.000 đồng như giấy nhận cọc thể hiện. Anh Th xác định giấy bán đất chị Q ghi ngày 08-10-2023 là do anh Ph , chị Ph kêu chị Q ghi nhưng giấy bán đất này chị Q ghi để làm thủ tục cho anh Ph , chị Ph vay vốn tại ngân hàng chứ không phải anh Th bán nhà đất cho anh Ph .

Đối với giấy mượn tiền ngày 08-12-2023 và giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 do chị Ph , anh Ph cung cấp cho Toà án chính là anh viết và vợ chồng anh Th ký tên giao cho anh Ph , chị Ph . Sau đó, vợ chồng anh Ph , chị Ph điện thoại nói là 02 giấy trên bị thất lạc kêu anh viết lại. Chị Q viết lại 02 giấy này giao cho chị Ph , anh Ph . Anh Ph lấy 02 giấy chị Q viết lại khởi kiện vợ chồng anh Th .

Đối với cuộc nói chuyện Zalo thể hiện ngày 15-01-2024: Anh Th có nhắn tin cho anh Ph “Bên VIB thông báo đến ngày 23-01-2024 không nộp tiền vô thì nó phong toả tài sản anh Ph ơ” là do anh Th có nợ ngân hàng VIB nên nhắn tin nhờ anh Ph mượn tiền trả nợ ngân hàng.

Nhà đất hiện nay vợ chồng anh và con gái đang quản lý, sử dụng nhưng giấy CNQSDĐ do anh đứng tên. Sáng ngày 14-8-2024, cơ quan Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành tiến hành kê biên tài sản nhà đất này để đảm bảo khoản nợ cho người khác số tiền khoảng 1.700.000.000 đồng, buổi chiều ngày 14-8-2024 anh Th có tham dự buổi hoà giải tại Toà án nhưng do anh Th nợ nhiều người, tinh thần hoang mang, buồn bã nên anh không nhớ, không báo cho cơ quan Thi hành án biết là nhà đất này đang tranh chấp giữa vợ chồng anh Th với anh Ph , chị Ph tại Toà; đồng thời cũng không báo cho Toà án biết là nhà đất này đã bị cơ quan Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành kê biên vào buổi sáng ngày 14-8-2024.

Việc cơ quan Thi hành án kê biên diện tích nhà đất đang tranh chấp giữa vợ chồng anh Th với vợ chồng anh Ph , chị Ph tại Toà thì anh không có ý kiến. Toà án xem xét xử theo quy định pháp luật.

Ngày 21-6-2024 anh Th có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án tuyên bố giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 là vô hiệu, anh Th đồng ý trả cho anh Ph ,

chị Ph 1.556.000.000 đồng, trong đó tiền vay nợ ngân hàng 1.516.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền nợ vay tiền mua ô tô; không đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền đặt cọc vì anh Th không có nhận tiền cọc.

Đối với số tiền vay 2.700.000.000 đồng, anh Thuận thừa nhận từ năm 2021 đến năm 2023 vợ chồng anh Th , chị Q có vay tiền anh Ph , chị Ph , đúng như anh Ph , chị Ph trình bày. Lãi suất hai bên thoả thuận 3%/ tháng. Mỗi tháng anh Th đóng tiền lãi cho anh Ph chị Ph đầy đủ, đến khi chốt nợ sau cùng ngày 08-12-2023 thì anh Th không còn khả năng trả nợ tiền gốc và tiền lãi, nên anh Ph chị Ph kiện và yêu cầu anh Th , chị Q trả 2.700.000.000 đồng.

Trước đó, anh Th có gặp anh A nói việc anh Th có nợ anh Ph chị Ph số tiền, anh A nói sẽ phụ anh Th trả tiền lãi và tiền nợ gốc thay cho anh số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng anh A chỉ chuyển vào tài khoản chị Ph , anh Ph 302.000.000 đồng đúng như anh Ph , chị Ph trình bày.

Thời gian anh A chuyển khoản trước ngày hai bên chốt nợ 08-12-2023 là vì anh A trả nợ thay cho anh Th tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, tiền lãi là 102.000.000 đồng nhưng giấu không nói cho anh Th biết. Sau khi anh Ph kiện vợ chồng anh Th trả nợ 2.700.000.000 đồng thì lúc này anh An mới nói là trả nợ dùm chuyển khoản cho chị Ph , anh Ph như trình bày trên.

Anh Th xác định, vợ chồng anh Th còn nợ anh Ph , chị Ph 2.500.000.000 đồng và đồng ý trả 2.500.000.000 đồng cho anh Ph , chị Ph . Về số tiền lãi anh Th đã đóng trước đó cho anh Ph , chị Ph thì anh Th chấp nhận, không yêu cầu Toà án tính lại tiền lãi; không yêu cầu Toà án triệu tập anh A đến Toà án làm việc vì anh Th cũng không biết địa chỉ cụ thể của anh A hiện nay đang sinh sống ở đâu.

**Bị đơn chị Lê Thị Hải Q trình bày:** Do anh Th đại diện theo uỷ quyền của chị Q nên lời trình bày của anh Th cũng là lời trình bày chị Q .

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh:** Tại Công văn số 637/CCTHADS ngày 23-8-2024, Công văn của Chi Cục Thi hành án. Theo Quyết định số 20/2024/QĐCNHGT – DS ngày 23-5-2024 của Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh và Quyết định Thi hành án số 281/QĐ – CCTHADS ngày 23-5-2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, ông Phạm Hữu Th và bà Lê Thị Hải Q có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền 1.685.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Ngày 14-8-2024, Chấp hành viên thực hiện việc kê biên tài sản của ông Th và bà Q . Tài sản kê biên gồm: Quyền sử dụng đất thửa số 141, tờ bản đồ số 12, diện tích 220m<sup>2</sup>, tại khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh và toàn bộ tài sản trên đất (có Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản kèm theo). Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 19-8-2024 và Thông báo thụ lý vụ án số 59/TB – TLVA ngày 26-02-2024 của Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành. Ngày 20-8-2024, Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành ban hành Quyết định số

183/QĐ – CCTHADS về việc hoãn thi hành án theo Điểm d khoản 1 Điều 48 Luật Thi hành án dân sự.

Việc Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản giữa ông Ph , bà Ph với ông Th , bà Q , Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành xin vắng mặt và đề nghị Toà án nhân dân thị xã Hoà Thành giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*, cháu Nguyễn Lê Hải V , do anh Phạm Hữu Th và chị Lê Thị Hải Q đại diện hợp pháp của cháu V trình bày: Do anh Th đại diện theo uỷ quyền của chị Q , cũng là người đại diện cho cháu V nên lời trình bày của anh Th cũng là lời trình bày của cháu V .

Kết quả thẩm định giá tài sản:

Phân giá trị quyền sử dụng đất:

+ Giá trị quyền sử dụng đất: 1m chiều ngang x dài hết đất, giá 400.000.000 đồng.; 04m đất chiều ngang, thành tiền 1.600.000.000 đồng.

Phân giá trị tài sản trên đất:

+ Kết cấu nhà: Nhà cấp 4, móng bê tông xi măng đà kiên nền gạch men, tường xây gạch ống sơn “P” cửa đi nhôm gắn kính, cột gạch, kèo đòn tay, gỗ xây dựng, trần tấm Bima, mái tol.

Diện tích ngang 04m x dài 23,5m = 94m<sup>2</sup>.

94m<sup>2</sup> x 3.412.400 đồng/m<sup>2</sup> x 60 % giá trị sử dụng còn lại = 192.459.360 đồng;

+ Nhà vệ sinh: Thiết bị vệ sinh trung bình

1,6m x 1,95m = 3,12m<sup>2</sup>; 3,12m<sup>2</sup> x 2.680.000 đồng/m<sup>2</sup> x 50% giá trị sử dụng còn lại = 4.180.800 đồng.

+ Hàng rào móng xây gạch: Diện tích dài 11,8m<sup>2</sup> x 2 = 23,6m x cao 1,5m = 35,4m<sup>2</sup>.

35,4m<sup>2</sup> x 1.032.000 đồng/m<sup>2</sup> x 50 % giá trị sử dụng còn lại = 18.266.000 đồng.

+ Trụ cổng hàng rào xây gạch: 0,4m x 0,4m x 2,5m = 0,4m<sup>3</sup>

0,4m<sup>3</sup> x 02 trụ = 0,8m<sup>3</sup>; 0,8m<sup>3</sup> x 1.964.000 đồng/m<sup>3</sup> x 50% giá trị sử dụng còn lại = 778.400 đồng.

+ Mái che trụ cổng bê tông cốt thép:

Dài: 04m x 0,4m = 1,6m<sup>2</sup>; 1,6m<sup>2</sup> x 1.971.000 đồng/m<sup>2</sup> x 60 giá trị sử dụng còn lại = 1.892.160 đồng.

+ Mái che nhà sau: Khung sắt tiền chế, mái tol, ngang 04m x dài 4,4m = 17,6m<sup>2</sup>.

17,6m<sup>2</sup> x 540.000 đồng/m<sup>2</sup> x 50 % giá trị sử dụng còn lại 4.752.000 đồng.

+ Cây trồng trên đất:

01 cây nhãn chưa có trái giá 293.000 đồng;

01 cây dứa có trái giá 600.000 đồng;

01 cây dứa chưa có trái giá 250.000đồng;



01 bụi chuối 30 cây giá 240.000 đồng;

Tổng cộng: 1.823.814.720 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 1.600.000.000 đồng; giá trị căn nhà, tài sản trên đất 223.705.720 đồng.

Ngoài ra, phía trước nhà cấp 4 có mái che khung sắt, tấm bạt (Hội đồng định giá không định giá vì không có trong khung định giá và đương sự không có yêu cầu định giá); toàn bộ tài sản trong căn nhà cấp 4 là của bị đơn nên các đương sự không yêu cầu định giá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoà Thành phát biểu ý kiến:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Tại Tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định, không vi phạm về tố tụng.

Nguyên đơn và bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 357, 463, 468, 500 của Bộ luật Dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận giấy tay mua bán đất ngày 08-10-2023 của ông Ph , bà Ph đối với ông Th , bà Q .

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th , tuyên bố giấy tay mua bán đất ngày 08-10-2023 của ông Ph , bà Ph đối với ông Th , bà Q .

Buộc ông Th , bà Q trả cho ông Ph , bà Ph 1.556.000.000 đồng và lãi suất 1.66%/tháng từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp Hợp đồng vay tài sản của ông Ph , bà Ph đối với ông Th , bà Q .

Ghi nhận: Ông Th , bà Q đồng ý trả cho ông Ph , bà Ph số tiền vay còn nợ 2.500.000.000 đồng; ông Ph , bà Ph không yêu cầu tính lãi suất.

4. Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự chịu theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra làm rõ tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan yêu cầu, đề nghị của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[1] Về tố tụng: Bị đơn anh Phạm Hữu Th , chị Lê Thị Hải Q có nơi cư trú tại khu phố Long M , phường Long Thành B , thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

*Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện giấy mua bán đất, giao nhà đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng; đồng thời yêu cầu bị đơn trả số tiền vay còn nợ 2.700.000.000 đồng. Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngày 14-8-2024, Chi Cục Thi hành án Dân sự thị xã Hoà Thành tiến hành kê biên tài sản diện tích đất của bị đơn để đảm bảo thi hành án cho người khác, do đó xác định pháp luật tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự, theo quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:* Ngày 26-02-2024, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ký thủ tục sang tên theo như giấy bán đất ngày 08-12-2023 và yêu cầu bị đơn bàn giao nhà đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Nguyên đơn đồng ý tiếp tục giao 167.814.720 đồng cho bị đơn theo như giá của Hội đồng đã định; ngày 20-5-2024 nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu bị đơn trả 2.700.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất. Ngày 24-6-2024, bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy mua bán đất ngày 08-12-2023 là vô hiệu, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 1.556.000.000 đồng. Ngày 12-8-2024, Tòa án ban hành Quyết định nhập 02 vụ án thành 01 vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Ngày 14-8-2024, Chi Cục Thi hành án Dân sự thị xã Hoà Thành tiến hành kê biên thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12, diện tích 220m<sup>2</sup> tại khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh của anh Th , chị Q và toàn bộ tài sản trên đất để thi hành án cho người thứ ba.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ký thủ tục sang tên theo như giấy bán đất ngày 08-10-2023 và yêu cầu bị đơn bàn giao nhà đất cho bị đơn quản lý, sử dụng thấy rằng:

Quá trình giải quyết, nguyên đơn cung cấp chứng cứ: Giấy nhận cọc, giấy mua bán đất, giấy nhận tiền; giấy nộp tiền; 03 hợp đồng tín dụng; giấy CNQSDD (bản sao); USP; các tin nhắn zalo ghi lại cuộc nói chuyện; bản sao kê xác nhận nợ theo khách hàng; lịch trả nợ khách hàng; giấy mượn tiền; giấy nhận nợ. Bị đơn cung cấp tập giấy A4 ghi lại cuộc nói chuyện qua Zalo; USP và bảng dịch thuật đoạn clip; 04 Biên lai chuyển tiền qua zalo.

Qua đó, có cơ sở xác định bị đơn có vay nợ nguyên đơn 2.700.000.000 đồng, bị đơn vay nợ ngân hàng VIB số tiền 1.500.000.000 đồng sắp đến hạn trả nợ nhưng bị đơn không có khả năng thanh toán nợ. Do đó, nguyên đơn và bị đơn thoả thuận thống nhất cho nguyên đơn đứng tên giấy CNQSDD để nguyên đơn làm thủ tục vay nợ ngân hàng thể hiện rất rõ cụ thể: Tại tin nhắn ngày 10-12-2023 hai bên nói chuyện, bị đơn nhắn tin nói với nguyên đơn “Vụ giấy vay ngân hàng anh nghĩ chắc ngừng đi, không vay lên được rồi, để cho anh trong 02 tuần để anh thu xếp, nếu không xong thì anh bán nhà luôn, để trả tiền cho vợ chồng em”, nguyên đơn trả lời “Giờ nói chuyện không rõ ràng chờ đợi tới lui hoài, bán

trả được bao nhiêu, trong khi số tiền 2.700.000.000 đồng”; nguyên đơn nhắn tin “Thì anh Th cứ viết lại giấy bán nhà đi với số tiền mà vợ chồng anh đã nói, đã bị ngân hàng báo đến rồi, để nợ xấu nữa...”; bị đơn nhắn tin “Còn giấy tờ bán nhà để đi vay thì để anh viết lại giấy khác cho có giá trị hơn, số tiền bán nhà là 2,8 tỷ, đưa trước 100 triệu đặt cọc”; nguyên đơn nhắn tin “Để bao nhiêu đó rồi lấy đâu ai cho mượn vậy trời”, bị đơn nhắn tin “Ghi như vậy ra vay ngân hàng mới có giá trị”; nguyên đơn nhắn tin “Cứ ghi như cũ đi 1,5 tỷ, đưa cọc 100 triệu rồi ký tên số CCCD 02 vợ chồng, bao nhiêu đó được rồi, bán cho Phạm Hữu Ph 1982...để trông có gì em viết CCCD vô”; bị đơn nhắn tin “Nếu như vậy vợ chồng em phải ký lại với anh giấy cam kết là không được bán nhà anh, nếu không có sự đồng ý của anh”; nguyên đơn nhắn tin “Anh Th đứng tên nhà mà, chỉ làm cái giấy, để cho biết có mua nhà”; bị đơn nhắn tin “Anh có hỏi bạn anh làm ngân hàng nó nói muốn vay tiền ngân hàng thì giá trị nhà mình mua càng cao thì càng vay được nhiều” (bút lục 104 đến 119).

Tại clip ghi hình ảnh cuộc nói chuyện giữa nguyên đơn và bị đơn tại nhà bị đơn vào ngày 11-12-2023 thể hiện: Nguyên đơn Ph nói “Chút điện thoại cho ông Ph đưa giấy, khuya nay về ngủ với bà già để khuya đi thành phố Hồ Chí Minh khám bệnh sẵn đi chung xuống thành phố gặp ta năn nỉ làm hồ sơ vay”; bị đơn Th nói “Nè ghi đại mấy chữ, tôi tên Phạm Hữu Ph có lấy tờ giấy đất, mượn tờ giấy đất để đi vay ngân hàng, tao để lăm ghi là lấy tờ giấy đất ở Long Mỹ đi vay ngân hàng”; bị đơn Ph nói “Giờ mình viết để cho có thôi, chứ không phải viết mà để đi thưa ra toà” (bút lục 101).

Do đó, có cơ sở xác định “Giấy mua bán đất ngày 08-10-2023” giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ là thủ tục để nguyên đơn làm hồ sơ vay tiền, không phải là ý chí sang nhượng của hai bên thể hiện rất rõ cụ thể: Tại thời điểm hai bên viết giấy mua bán đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng, hai bên chưa giao tiền và đất, nhà đất bị đơn đang quản lý sử dụng. Đến ngày 15-01-2024, bị đơn nhắn tin báo cho nguyên đơn biết “Bên VIB thông báo đến ngày 23-01-2024 không nộp tiền vô thì ngân hàng phong toả tài sản anh Ph ơi”; bị đơn nhắn tin “Để em lo” (bút lục số 81). Ngày 24-01-2024, nguyên đơn thế chấp 02 phần đất của nguyên đơn tại ngân hàng VIB vay 2.800.000.000 đồng (bút lục 61 đến 69), ngày 25-01-2024 nguyên đơn trả nợ thay cho bị đơn tại ngân hàng với số tiền 1.516.000.000 đồng, bị đơn viết giấy nhận tiền 1.516.000.000 đồng và giao cho nguyên đơn giữ giấy (bút lục 97, 98). Do bị đơn còn nợ ngân hàng khoản vay mua xe trả góp nên ngân hàng chưa trả giấy CNQSĐĐ cho bị đơn. Ngày 17-02-2024, nguyên đơn tiếp tục trả nợ thay cho bị đơn 40.000.000 đồng và ngân hàng trả giấy CNQSĐĐ cho bị đơn, tổng cộng nguyên đơn trả nợ cho bị đơn tại ngân hàng 1.556.000.000 đồng (bút lục 90, 98), có cơ sở xác định việc sang nhượng đất giữa hai bên là không có thật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp pháp luật.

[3] Ngày 21-6-2024, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án tuyên bố giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 là vô hiệu, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 1.556.000.000 đồng.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, quá trình giải quyết bị đơn cung cấp chứng cứ là USP và tập tin nhắn zalo ghi lại cuộc nói chuyện giữa nguyên đơn và bị đơn. Như đã phân tích nêu trên, việc hai bên ghi giấy mua bán đất chỉ là hình thức, chỉ là thủ tục để cho nguyên đơn làm hồ sơ vay tiền; không phải ý chí sang nhượng đất của bị đơn. Tại thời điểm hai bên ghi giấy mua bán đất thì giấy CNQSDĐ của bị đơn đang thế chấp tại ngân hàng; hai bên không có việc giao nhận tiền và giao nhà đất, nhà đất bị đơn vẫn đang quản lý sử dụng. Đến ngày 25-01-2024 và ngày 17-02-2024, nguyên đơn trả tiền nợ 1.556.000.000 đồng thay cho bị đơn tại ngân hàng, bị đơn có viết giấy nhận tiền giao cho nguyên đơn giữ. Quá trình giải quyết và tại toà hôm nay, các bên đều thừa nhận có việc giao nhận 1.556.000.000 đồng. Có cơ sở xác định không có việc giao nhận tiền cọc; không có việc sang nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; có cơ sở xác định bị đơn có vay mượn tiền của nguyên đơn là có thật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp pháp luật. Do giấy tay mua bán đất chỉ là hình thức để cho nguyên đơn vay tiền ngân hàng; không có việc giao nhận tiền và giao nhận nhà đất nên không có hậu quả xảy ra, không đề cập giải quyết là phù hợp pháp luật.

Tại phiên toà nguyên đơn trình bày, trong trường hợp giấy mua bán đất bị vô hiệu thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.656.000.000 đồng và tiền lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày giao tiền cho đến ngày xét xử. Bị đơn xác nhận chỉ nhận 1.556.000.000 do nguyên đơn giao và đồng ý trả 1.556.000.000 đồng với lãi suất 1,66%/tháng tính từ ngày giao tiền cho đến ngày xét xử.

Xét thấy, việc hai bên đều yêu cầu lãi suất 1,66%/tháng là phù hợp theo quy định pháp luật nên chấp nhận.

[4] Đối với việc nguyên đơn cho rằng, vào ngày 08-12-2023 nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 100.000.000 đồng.

Xét việc khai nại của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho việc khai nại của nguyên đơn. Như đã nhận định trên, giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 chỉ là hình thức để làm hồ sơ vay vốn và chính nguyên đơn nhắn tin “Cứ ghi như cũ đi 1,5 tỷ, đưa cọc 100 triệu rồi ký tên số CCCD 02 vợ chồng, bao nhiêu đó được rồi, bán cho Phạm Hữu Ph 1982...để trống có gì em viết CCCD vô...” (bút lục 112), có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn không có việc giao nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Mặc khác ngày 25-01-2024 tại ngân hàng, bị đơn viết giấy nhận tiền 1.516.000.000 đồng giao cho nguyên đơn giữ giấy. Nguyên đơn nhận giấy nhận tiền do bị đơn giao nhưng nguyên đơn không có ý kiến, không đề cập đến số tiền cọc 100.000.000 đồng mà nguyên đơn cho rằng đã giao cho bị đơn ngày 08-12-2023. Tại phiên toà bị đơn cũng không thừa nhận có nhận

100.000.000 đồng tiền cọc do nguyên đơn giao. Do đó, không chấp nhận việc khai nại của nguyên đơn là phù hợp pháp luật.

Như vậy cần buộc bị đơn có nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn cụ thể như sau:

Ngày 25-01-2024, nguyên đơn giao cho bị đơn 1.516.000.000 đồng: 1.516.000.000 đồng x 1,66% x 08 tháng (25-01-2024 đến ngày 25-9-2024 (ngày xét xử)) = 201.324.800 đồng.

Ngày 17-02-2024, nguyên đơn giao cho bị đơn 40.000.000 đồng: 40.000.000 đồng x 1,66% x 07 tháng 08 ngày (17-02-2024 đến ngày 25-9-2024 (ngày xét xử)) = 4.825.064 đồng.

Tổng cộng bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 1.762.149.864 đồng, trong đó tiền nợ gốc 1.556.000.000 đồng, tiền lãi 206.149.864 đồng.

Nguyên đơn giao 1.556.000.000 đồng cho bị đơn tại ngân hàng để bị đơn trả nợ ngân hàng. Tại tin nhắn zalo ngày 15-01-2024, bị đơn có chụp ảnh Biên bản làm việc ngày 11-01-2024 của ngân hàng gửi cho nguyên đơn và nhắn tin: “Bên VIB thông báo đến ngày 23-01-2024 không nộp tiền vô thì nó phong tỏa tài sản anh, Phụng ơi” (bút lục 81). Tại Công văn ngày 10-9-2024 của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh (VIB) xác định: Bị đơn có 02 khoản vay nợ tại VIB cụ thể: Hợp đồng tín dụng số 4096178.21 ngày 12-5-2021 với số vay là 1.500.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa số 141, tờ bản đồ số 12, diện tích 220m<sup>2</sup> tại khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh theo hợp đồng thế chấp số 2017.0816.HĐTC.641 ngày 12-12-2017. Bị đơn quá hạn thanh toán từ ngày 25-11-2023, thuộc nợ nhóm 2 theo Điểm b, khoản 1, Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN ngày 30-7-2021 của Ngân hàng Nhà nước. Tuy nhiên bị đơn đã tất toán khoản vay vào ngày 25-01-2024 với số tiền 1.515.542.466 đồng, hình thức thanh toán nộp tiền mặt vào tài khoản thanh toán số 641704060353074 của bị đơn.

Hợp đồng tín dụng số 936836422 ngày 08-12-2022 với số tiền vay là 510.000.000 đồng. tài sản thế chấp là xe ô tô nhãn hiệu HUYNDAI theo hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 6079191.22 ngày 08-12-2022. Ngày 17-02-2024, bị đơn đã tất toán với số tiền thu nợ là 440.931.000 đồng.

Sau khi tất toán khoản vay, VIB đã giải chấp tài đảm bảo và giao trả lại cho bị đơn giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bút lục 332).

Trong trường hợp, bị đơn không trả tiền nợ ngân hàng thì ngân hàng sẽ phát mãi tài sản thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 141, tờ bản đồ số 12, diện tích 220m<sup>2</sup> tại khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hoà Thành của bị đơn để đảm bảo khoản vay. Ngày 24-01-2024 nguyên đơn vay nợ ngân hàng VIB với số tiền 2.800.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng thay cho bị đơn với số tiền 1.556.000.000 đồng vào ngày 25-01-2024 và ngày 17-02-2024 (bút lục từ 61 đến 67, 90 và 98). Do đó, xét thấy cần ưu tiên thanh toán số tiền 1.556.000.000

đồng cho nguyên đơn, khi xử lý tài sản thừa số 141, tờ bản đồ số 12, diện tích 220m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh là phù hợp pháp luật.

Nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 841501, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04591 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-9-2017 cho bị đơn là phù hợp pháp luật.

[5] Đối với việc nguyên đơn cho rằng đoạn clip bị đơn cung cấp cho Toà án, xoay quanh cuộc nói chuyện giữa nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn cho nguyên đơn mượn giấy CNQSDĐ phần đất nuôi Yến để vay tiền ngân hàng.

Xét việc khai nại của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, tại phiên toà hôm nay nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho việc khai nại của nguyên đơn. Do đó, không chấp nhận việc khai nại của nguyên đơn là phù hợp.

[6] Đối với việc, nguyên đơn cho rằng giấy mua bán đất là ngày 08-12-2023, không phải là ngày 08-10-2023, do chị Q ghi nhầm tháng 10.

Xét việc khai nại của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình. Tại phiên toà bị đơn không thừa nhận giấy bán đất ngày 08-12-2023 mà cho rằng nguyên đơn kêu bị đơn viết ngày 08-10-2023. Mặc khác, như đã nhận định trên có cơ sở xác định giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 là không có thật, không có việc sang nhượng nhà đất. Trong trường hợp giấy mua bán đất ghi ngày 08-12-2023 cũng không thay đổi bản chất của sự việc. Do đó, không chấp nhận việc khai nại của nguyên đơn là phù hợp pháp luật.

[7] Đối với việc bị đơn cho rằng: Việc nguyên đơn tự ý đem tiền đến ngân hàng trả nợ thay cho bị đơn thì bị đơn không biết.

Xét việc khai nại của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Như đã nhận định trên, tại Công văn ngày 10-9-2024 của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh (VIB) xác định: “... bị đơn đã tắt toán khoản vay vào ngày 25-01-2024 với số tiền 1.515.542.466 đồng, hình thức thanh toán nộp tiền mặt vào tài khoản thanh toán số 641704060353074 của bị đơn.

.....và ngày 17-02-2024, bị đơn đã tắt toán với số tiền thu nợ là 440.931.000 đồng. Sau khi tắt toán khoản vay, VIB đã giải chấp tài đảm bảo và giao trả lại cho bị đơn giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bút lục 332). Do đó, không chấp nhận việc khai nại của bị đơn là phù hợp pháp luật.

[8] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền vay còn nợ 2.500.000.000 đồng.

Xét yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, quá trình giải quyết nguyên đơn cung cấp chứng cứ là giấy mượn tiền. Ngày 28-8-2024 Toà án tiến hành hoà giải, bị đơn thừa nhận có vay nợ nguyên đơn 2.700.000.000 đồng. Sau đó, ông Phạm Hữu A (là em bị đơn, cũng là anh nguyên đơn) chuyển tiền

vào tài khoản của nguyên đơn 302.000.000 đồng, trong đó tiền vay gốc 200.000.000 đồng, tiền lãi là 102.000.000 đồng. Bị đơn xác định còn nợ 2.500.000.000 đồng tiền nợ gốc và đồng ý trả cho nguyên đơn 2.500.000.000 đồng. Nguyên đơn cũng xác định bị đơn có chuyển vào tài khoản 302.000.000 đồng đúng như bị đơn trình bày và xác định bị đơn còn nợ 2.500.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn trả 2.500.000.000 đồng.

Tại phiên toà hôm nay, hai bên đều thống nhất sự thoả thuận như Biên bản hoà giải ngày 28-8-2024, xét thấy sự thoả thuận của các đương sự phù hợp pháp luật nên cần ghi nhận.

[9] Quá trình giải quyết và tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn và bị đơn xác định không biết địa chỉ cụ thể của ông Phạm Hữu A ; không yêu cầu triệu tập ông A đến Toà làm việc. Do đó, Toà án không đưa ông A vào tham gia tố tụng là phù hợp pháp luật.

[10] Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn không yêu cầu tính tiền lãi khoản vay 2.500.000.000 đồng; bị đơn không yêu cầu Toà án tính lại tiền lãi mà bị đơn đã đóng cho nguyên đơn nên cần ghi nhận.

[11] Tại Toà, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu công nhận giấy mua bán đất ngày 08-10-2023; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Hội đồng xét xử xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

[12] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu 3.800.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong nên ghi nhận.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[14] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 357, 429, 463, 468, 500 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Hữu Ph , chị Hồ Thị Hồng Ph đối với anh Phạm Hữu Th , chị Lê Thị Hải Q về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Hữu Th đối với anh Phạm Hữu Ph , chị Hồ Thị Hồng Ph .

Tuyên bố giấy mua bán đất ngày 08-10-2023 là vô hiệu.



Anh Phạm Hữu Th và chị Lê Thị Hải Q có nghĩa vụ giao trả 1.762.149.864 (một tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu, một trăm bốn mươi chín ngàn, tám trăm sáu mươi bốn) đồng, trong đó tiền vay gốc 1.556.000.000 đồng, tiền lãi 206.149.864 đồng cho anh Phạm Hữu Ph và chị Hồ Thị Hồng Ph . Trong đó ưu tiên thanh toán số tiền 1.556.000.000 (một tỷ, năm trăm năm mươi sáu triệu) đồng là tiền anh Ph , chị Ph trả nợ ngân hàng thay cho anh Th , chị Q vào ngày 25-01-2024 và ngày 17-02-2024, khi xử lý tài sản thừa số 141, tờ bản đồ số 12, diện tích 220m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Long Mỹ, phường Long Thành Bắc, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh.

Kể từ ngày 26-9-2024 cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh Th , chị Q còn phải trả cho anh Ph , chị Ph khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Anh Ph , chị Ph có nghĩa vụ giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 841501, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04591 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-9-2017 cho anh Th , chị Q .

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Hữu Ph , chị Hồ Thị Hồng Ph đối với anh Phạm Hữu Th , chị Lê Thị Hải Q về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Anh Th , chị Q có nghĩa vụ trả cho anh Ph , chị Ph số tiền vay còn nợ 2.500.000.000 (hai tỷ, năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày anh Ph , chị Ph có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Th , chị Q không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng anh Th , chị Q còn phải trả cho anh Ph , chị Ph số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận: Anh Ph , chị Ph không yêu cầu tính lãi suất. Anh Th , chị Q không yêu cầu Toà án tính lại tiền lãi mà anh Th , chị Q đã đóng cho anh Ph , chị Ph .

4. Về chi phí tố tụng: Anh Phạm Hữu Ph , chị Hồ Thị Hồng Ph phải chịu 3.800.000 (ba triệu tám trăm ngàn) đồng. Ghi nhận: Anh Ph , chị Ph đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Ph , chị Ph phải chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm (trong đó 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận).

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh khấu trừ vào 300.000 đồng và 43.000.000 đồng là tiền tạm ứng án anh Ph , chị Ph đã tạm nộp theo biên lai thu số 0010866 ngày 26-02-2024 và biên lai thu số 0011197 ngày 20-5-2024. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho anh Ph , chị Ph 42.700.000 đồng sau khi khấu trừ xong tiền án phí.



+ Anh Th , chị Q phải chịu 146.864.494 đồng (trong đó 64.864.495 đồng là án phí đối với số tiền 1.762.149.864 đồng và 82.000.000 đồng đối với số tiền 2.500.000.000 đồng; đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận).

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh khấu trừ vào 300.000 đồng là tiền tạm ứng án anh Th đã tạm nộp theo biên lai thu số 0011323 ngày 21-6-2024. Anh Th , chị Q còn phải nộp 146.564.494 đồng tiền án phí.

6. Trong 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 thoả thuận thi hành, 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.

7. Các đương sự có mặt tại Toà được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX.HT;
- CCTHA TX.HT;
- Đương sự;
- Lưu.

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

(Đã Ký)

**Đào Thị Hiền**