

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÒN ĐẤT  
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 42/2024/DS-ST  
Ngày: 25/4/2024  
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và  
hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT, TỈNH KIÊN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Phạm Hồn Gái;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Mộng Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:* Bà Trần Phương Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh **Võ Thanh T**, sinh năm: 1990. Địa chỉ: **Ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang**. Tạm trú: **Ấp H, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang** (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Cao Văn B**, sinh năm: 1964 và bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm: 1962. Cùng địa chỉ: **Số C, tổ A, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang** (Ông **B** có đơn xin vắng mặt, bà **Đ** có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/02/2024, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh **Võ Thanh T** trình bày:

Vào ngày 28/01/2022, anh có cho ông Cao Văn B, sinh năm 1964, bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1962, cùng thường trú tại ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang vay số tiền 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng), hai bên thỏa thuận lãi suất 2,3%/tháng. Đồng thời, để tạo lòng tin với anh, anh với ông B, bà Đ thỏa thuận ông B, bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng giả cách cho anh đối với diện tích 1.462m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1-b, 1-c; tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang, được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 021922 ngày 03/8/2007 do Cao Văn B đứng tên, hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng với giá 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Đến ngày 24/8/2023, anh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đánh biến động chuyển nhượng sang tên cho anh theo hồ sơ số 001999.CN./003./.

Tuy nhiên, sau khi cho vay tiền, vợ chồng ông B, bà Đ không đóng lãi cho anh. Ngày 26/11/2023, vợ chồng ông B, bà Đ viết giấy hẹn cho anh với nội dung ông B, bà Đ xác nhận có thiếu anh số tiền 650.000.000 đồng và hứa đến Tết năm 2023 sẽ trả cho anh hết số tiền nợ gốc và lãi, nếu không sẽ dọn ra khỏi nhà để bán đất cho anh.

Khi đến hẹn ông B, bà Đ không trả tiền cho anh, gây khó khăn cho anh, anh có gọi điện thoại nhiều lần yêu cầu ông B trả lại cho anh hết số tiền nợ gốc và lãi, thì ông B cứ hứa hẹn hết lần này đến lần khác, nhưng không trả nợ gốc và đóng lãi cho anh, sự việc này kéo dài cho đến nay đã hơn hai năm. Vợ chồng ông B, bà Đ cố tình né tránh lánh mặt anh, nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Việc làm trên của vợ chồng ông B, bà Đ là rất xem thường pháp luật, làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống kinh tế của gia đình anh.

Anh yêu cầu Tòa án tính lãi số tiền nợ gốc 650.000.000 đồng, từ ngày 28/01/2022 đến ngày 05/4/2024 là 26 tháng 07 ngày, với lãi suất 1,66%/tháng, thành tiền là 283.058.000 đồng - (trừ lại tiền lãi vợ chồng ông B, bà Đ đã đóng 80.100.000 đồng qua tài khoản của Đinh Thanh Minh C), còn 202.958.000 đồng. Vậy tổng gốc và lãi là 852.958.000 đồng.

Nay anh yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết cho anh như sau:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ được lập ngày 28/01/2022 là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh số tiền 852.958.000 đồng. Trong đó gồm: Tiền gốc 650.000.000 đồng, tiền lãi 202.958.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi khoản tiền trên số tiền gốc theo lãi suất quy định pháp luật cho đến khi kết thúc vụ án.

**Bị đơn ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ trình bày:**



Vợ chồng ông thừa nhận vay của ông **T** số tiền 650.000.000 đồng, hai bên thoả thuận lãi suất 2,3%/tháng. Từ khi vay tiền đến nay đã trả cho anh **T** (Qua tài khoản của anh **Đinh Thanh Minh C**) được số tiền 80.100.000 đồng tiền lãi, mỗi lần chuyển tiền trả tiền lãi có phiếu gửi của Ngân hàng. Ngoài các phiếu chuyển tiền cho Ngân hàng, thì ông bà còn một phiếu chuyển tiền nữa đã bị thất lạc, ông bà sẽ liên hệ Ngân hàng để sao kê nộp cho **Quý T1**, nếu sao kê được, thì đề nghị Quý Toà căn trừ vào số tiền lãi, còn nếu ông bà không cung cấp được đề nghị Quý Toà căn cứ vào giấy tờ đã cung cấp mà giải quyết.

Ông bà đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **T** với vợ chồng bà lập ngày 28/01/2022 là vô hiệu, yêu cầu huỷ biến động chuyển nhượng cho anh **Võ Thanh T** ngày 24/8/2023 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 021922 do **Ủy ban nhân dân huyện H**, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 03/8/2007 và yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Vì hợp đồng chuyển nhượng và sang tên đất cho anh **T** chỉ là giả cách để làm tin.

Ông bà đồng ý trả cho anh **T** số tiền gốc 650.000.000 đồng, còn tiền lãi thì ông bà xin anh **T** tiền lãi và còn số tiền gốc xin mỗi tháng trả 10.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. Khi nào vợ chồng ông bà chuyển nhượng được đất, thì sẽ trả hết số nợ cho anh **T**.

*Tại phiên tòa:*

Anh **Võ Thanh T** yêu cầu Hội đồng xét xử (HĐXX) tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng ông **Cao Văn B**, bà **Nguyễn Thị Đ** được lập ngày 28/01/2022 là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông **Cao Văn B**, bà **Nguyễn Thị Đ** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh số tiền gốc 650.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 28/01/2022 đến ngày 25/4/2024 là 26 tháng 27 ngày, với lãi suất 1,66%/tháng, thành tiền là 290.250.999 đồng (làm tròn 290.251.000 đồng) - (trừ lại tiền lãi vợ chồng ông **B**, bà **Đ** đã đóng 80.100.000 đồng qua tài khoản của **Đinh Thanh Minh C**), còn 210.151.000 đồng. Vậy tổng gốc và lãi là 860.151.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi khoản tiền trên số tiền gốc theo lãi suất quy định pháp luật cho đến khi thanh toán xong nợ cho anh.

Bà **Nguyễn Thị Đ** trình bày: Bà thừa nhận vợ chồng bà có vay của anh **Võ Thanh T** số tiền 650.000.000 đồng và đã trả được tiền lãi (Qua tài khoản của anh **Đinh Thanh Minh C**) là 80.100.000 đồng tiền lãi tiền lãi. Bà đồng ý trả cho anh **T** số tiền gốc 650.000.000 đồng, còn tiền lãi thì bà xin anh **T** tiền lãi và xin trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. Khi nào vợ chồng ông bà chuyển nhượng được đất, thì sẽ trả hết số nợ cho anh **T**.

Bà đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **T** với vợ chồng bà lập ngày 28/01/2022 là vô hiệu, yêu cầu huỷ biến

động chuyển nhượng cho anh **Võ Thanh T** ngày 24/8/2023 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 021922 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 03/8/2007 và yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà.

*Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước khi HĐXX nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thu thập chứng cứ đủ cơ sở để đưa vụ án ra xem xét giải quyết.

Về hướng đề nghị giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bị đơn ông **Cao Văn B** và bà **Nguyễn Thị Đ** là người cao tuổi, nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định vụ án này như sau:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Theo nội dung đơn khởi kiện, anh **Võ Thanh T** tranh chấp việc chuyển nhượng đất với vợ chồng ông **Cao Văn B**, bà **Nguyễn Thị Đ**. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc và tại phiên tòa các bên thừa nhận đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả cách để che giấu hợp đồng vay tài sản, nên HĐXX xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) 2015.

Bị đơn ông **Cao Văn B** và bà **Nguyễn Thị Đ** có nơi cư trú tại **số C, tổ A, ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang**, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*



Anh **Võ Thanh T** có vợ là **Trần Huỳnh N**, sinh năm: 1996. Địa chỉ: **Ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang**. Tam trú: **Ấp H, xã B, huyện K, tỉnh Kiên Giang**. Chị **N** có bản tự khai đề ngày 26/3/2024 với nội dung: Việc chồng chị (**Võ Thanh T**) cho vay tiền và chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tin với ông **B**, bà **Đ** là do chồng chị quyết định, chị không tham gia vào các giao dịch này. Do đó, khi xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông **B**, bà **Đ**, thì chị giao toàn bộ việc khởi kiện cho chồng chị tự quyết định và đề nghị Tòa án không đưa chị vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, HĐXX không đưa chị **Trần Huỳnh N** vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS 2015.

Bị đơn ông **Cao Văn B** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng có đơn xin vắng mặt, nên HĐXX căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 BLTTDS 2015, vẫn tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt đương sự tại phiên tòa.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] [3.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 28/01/2022.

Nguyên đơn anh **Võ Thanh T** cho rằng vào ngày 28/01/2022, anh có cho vợ chồng ông **Cao Văn B**, bà **Nguyễn Thị Đ** vay số tiền 650.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận lãi suất 2,3%/tháng. Đồng thời, để tạo lòng tin, anh với ông **B**, bà **Đ** thỏa thuận ông **B**, bà **Đ** lập hợp đồng chuyển nhượng giả cách cho anh đối với diện tích 1.462m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1-b, 1-c; tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại **ấp M, xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang**, được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 021922 ngày 03/8/2007 do **Cao Văn B** đứng tên, hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng với giá 200.000.000 đồng. Đến ngày 24/8/2023, anh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H đánh biến động chuyển nhượng sang tên cho anh theo hồ sơ số 001999.CN./003. Nên anh **T** yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn ông **Cao Văn B**, bà **Nguyễn Thị Đ** trình bày tại Biên bản hoà giải ngày 05/4/2024 thừa nhận vợ chồng bà có vay của anh **T** số tiền 650.000.000 đồng và đã trả tiền lãi được 80.100.000 đồng (Qua tài khoản của anh **Đình Thanh Minh C**). Bà **Đ** đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **T** với vợ chồng bà lập ngày 28/01/2022 là vô hiệu, yêu cầu huỷ biến động chuyển nhượng cho anh **Võ Thanh T** ngày 24/8/2023 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 021922 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 03/8/2007 và yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà.

Do vậy, căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có căn cứ xác định giao dịch giữa các đương sự là vay tài sản. Việc các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được



chứng thực ngày 28/01/2022 đối với phần đất đã chuyển nhượng là nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 28/01/2022 giữa các đương sự là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, nên đã vô hiệu ngay tại thời điểm các bên xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự (BLDS) 2015. Còn hợp đồng vay tài sản giữa các bên vẫn có hiệu lực.

[3.2] Anh **T** yêu cầu vợ chồng ông **B**, bà **Đ** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh số tiền gốc 650.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 28/01/2022 đến ngày 25/4/2024 là 26 tháng 27 ngày, với lãi suất 1,66%/tháng, thành tiền là 290.250.999 đồng (làm tròn 290.251.000 đồng) - (trừ lại tiền lãi vợ chồng ông **B**, bà **Đ** đã đóng 80.100.000 đồng qua tài khoản của **Đình Thanh Minh C**), còn 210.151.000 đồng. Vậy tổng gốc và lãi là 860.151.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi khoản tiền trên số tiền gốc theo lãi suất quy định pháp luật cho đến khi thanh toán xong nợ cho anh.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh **T**, HĐXX thấy rằng: Tại Biên bản hòa giải ngày 05/4/2024 (BL 40-41), vợ chồng ông bày bà **Đ** đều thừa nhận còn nợ anh **T** số tiền nợ gốc 650.000.000 đồng, tiền lãi, đồng ý trả cho anh **T**. Vợ chồng ông **B**, bà **Đ** đồng ý tính lãi từ ngày 28/01/2022 theo mức lãi suất 1,66%/tháng, trừ lại số tiền lãi đã trả 80.100.000 đồng. Đồng thời tại phiên tòa, bà **Đ** khẳng định một lần nữa vẫn thống nhất cách tính như vậy, ông **B** có đơn xin vắng mặt, nhưng có thể hiện nội dung mọi ý kiến của vợ (bà **Đ**) là ý kiến của ông. Do đó, HĐXX chấp nhận tính lãi do các bên thống nhất. Xét thấy, đây là các tình tiết được các bên đương sự thừa nhận, nên không cần phải chứng minh và được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3.3] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông **B**, bà **Đ** về việc xin anh **T** cho ông bà khoản tiền lãi, vì kinh tế của bà hiện đang khó khăn. Đồng thời, bà **Đ** xin trả dần mỗi tháng 10.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. Tuy nhiên, anh **T** không đồng ý với yêu cầu xin tiền lãi và yêu cầu vợ chồng ông **B**, bà **Đ** trả lại một lần số tiền nợ. Theo quy định tại mục 1 phần III Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ Tư pháp - **Bộ T2** hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản có quy định: Tòa án không ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành án, nên HĐXX không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của bà **Đ**. Tuy nhiên, nếu bà **Đ** thật sự có khó khăn về kinh tế thì có thể làm đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.



Do đó, trong quá trình nghị án và thảo luận, HĐXX có cơ sở chấp nhận đề nghị Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ được lập ngày 28/01/2022 là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả cho anh số tiền gốc và lãi sau khi căn trừ tổng cộng là 860.151.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi khoản tiền trên số tiền gốc theo lãi suất quy định pháp luật cho đến khi thanh toán xong nợ cho anh T.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 47, Điều 48 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, lệ phí Tòa án.

Do bị đơn ông Cao Văn B và bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi, nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn anh Võ Thanh T.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92 Điều 147; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 124, khoản 4 Điều 402, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng mục 1 phần III Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao - Viện Kiểm sát nhân dân tối cao - Bộ Tư pháp - Bộ T2 hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điều 47, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 28/01/2022 tại Ủy ban nhân dân xã M, huyện H, tỉnh Kiên Giang giữa ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ với anh Võ Thanh T đối với diện tích đất 1.462m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 1-b, 1-c; tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AĐ 0219922, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02131/2316/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 03/8/2017 mang tên ông Cao Văn B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho anh Võ Thanh T ngày 24/8/2023 là vô hiệu.

2. Buộc anh Võ Thanh T có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AĐ 0219922, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02131/2316/QĐ-UB thuộc thửa đất 1-b, 1-c; tờ bản đồ số 5, diện tích 1.462m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 03/8/2017 mang tên ông Cao Văn B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho anh Võ Thanh T ngày 24/8/2023.

Trường hợp, anh Võ Thanh T không giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ, thì vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Kiên Giang tiến hành các thủ tục hủy biến động chuyển nhượng cho anh Võ Thanh T ngày 24/8/2023 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 0219922, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02131/2316/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 203/8/2017 mang tên ông Cao Văn B. Các khoản phí, lệ phí chuyển quyền do vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

4. Buộc vợ chồng ông Cao Văn B, bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho anh Võ Thanh T số tiền 860.151.000đ (*Tám trăm sáu mươi triệu một trăm năm mươi một nghìn đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Cao Văn B và bà Nguyễn Thị Đ là người cao tuổi, nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Võ Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.934.000đ (*Mười chín triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án



phí, lệ phí Tòa án số 0007068 ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

6. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo theo hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/4/2024); Đương sự vắng mặt tại phiên tòa, thì được quyền kháng cáo Bản án theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Hòn Đất;
- Chi cục THADS huyện Hòn Đất;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA./.

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

**Lâm Nguyễn Thanh H**