TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ TIÊN** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2024/DS-ST
Ngày: 04-10-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại nhà, quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mạc Văn Hên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Chung Thị Ngọc.

2. Bà Lâm Lệ Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Cẩm Tú - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên tham gia phiên toà: Bà Lâm Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 và ngày 04 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại nhà, quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2024/QĐXXST-DS, ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thái Văn T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ G, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Tài Đ là Luật sư của Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị L, sinh năm 1957. Địa chỉ: số F, đường N, khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Duy K, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh K, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng C1. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Xuân L1, Công chứng viên. Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1981. Nơi cư trú: Tổ G, khu phố D, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Bà Dương Thị Xuân N, sinh năm 1986. Địa chỉ: số F, đường N, khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

- Cháu Danh Dương Bảo T1, sinh năm 2015. Địa chỉ: số F, đường N, khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thị Xuân N, sinh năm 1986. Địa chỉ: số F, đường N, khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, có đơn xin vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Chang Hồi C, sinh năm 1965. Địa chỉ: số C, đường C, khu phố A, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

- Bà Thái Ngọc L2, sinh năm 1969. Địa chỉ: số G, đường N, khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

- Bà Thái Thị N1, sinh năm 1975. Địa chỉ: số G, đường N, khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/4/2023 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Huỳnh Tài Đ trình bày: Vào ngày 03/8/2022, ông Thái Văn T và bà Bùi Thị L có thỏa thuận sang nhượng đất và nhà tại thửa số 05, tờ bản đồ TC-16, diện tích 56,7 m^2, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Hai bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng C1 công chứng hợp đồng vào ngày 04/8/2022, số công chứng 003051 quyển số I/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, quyền sử dụng đất đã điều chỉnh biến động sang tên ông Thái Văn T vào ngày 03/01/2023. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị L trả lại nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 05, tờ bản đồ TC 06, diện tích 56,7m^2, đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang và yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T được Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022, thống nhất kết quả thẩm định giá theo chứng thư định giá số Vc 24/03/13/CT-VATA ngày 18/3/2024 và số 24/08/03/CT-VATA ngày 05/8/2024 của Công ty TNHH MTV Đ2.

Nguyên đơn ông Thái Văn T trình bày ý kiến bổ sung: Ngày 03/8/2022 ông và bà Bùi Thị L có thỏa thuận sang nhượng đất và nhà tại thửa số 05, tờ bản đồ TC-16, diện tích 56,7 m^2, đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang với số tiền 598.000.000 đồng, việc giao tiền chia làm 03 lần, cụ thể lần thứ nhất vào ngày 03/8/2022 là 150.000.000 đồng, lần thứ hai sáng ngày 04/8/2022 là 48.000.000 đồng, lần thứ ba chiều ngày 04/8/2022 là 400.000.000 đồng, lần thứ

nhất bà L kêu ông cho mượn 150.000.000 đồng để đi chuộc lại giấy đất đang cầm cố cho ông Chang Hồi C để đem về sang nhượng lại cho ông và lần thứ hai bà L kêu đưa thêm đến chiều cùng ngày sẽ có giấy tờ để sang nhượng đất, việc giao nhận tiền lần một và hai đều tại nhà chị ruột ông tên Thái Thị N1, lần thứ ba sau khi đến Văn phòng C1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên về nhà giao số tiền 400.000.000 đồng còn lại, do là hàng xóm nên ông tin tưởng giao tiền ba lần cho bà L không có làm biên nhận. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà L xin ông ở lại hai tháng để lo tiền chuộc lại nhà đất, bà L đưa cho ông mỗi tháng 16.000.000 đồng là tiền thuê nhà, sau khi hết 02 tháng bà L vẫn không có tiền và năn nỉ ông ở thêm 02 tháng, ông có nhận của bà L mỗi tháng 16.000.000 đồng, sau đó hết 02 tháng ông đến lấy lại nhà và đất thì bà L đòi mua lại nhà đất với giá 400.000.000 đồng, ông chỉ đồng ý giá bán lại nhà và đất cho bà L với giá 700.000.000 đồng nhưng bà L không chịu và thưa ông đến khu phố và Ủy ban nhân dân phường T. Ông thừa nhận có nhận tiền của bà L tổng cộng 04 tháng là 64.000.000 đồng xem như là tiền ông cho bà L thuê nhà. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Bùi Thị L trả lại nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thửa số 05, tờ bản đồ TC 06, diện tích 56,7m^2, đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Bùi Thị Lụa L3 Trợ giúp viên pháp lý ông Trần Duy K trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ruột bà L mua lại của người khác, sau khi cha mẹ bà L chết, đến năm 2004 bà xin làm thủ tục cấp giấy và được UBND thị xã H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/2004 với diện tích là 56,7m^2, thửa số 05, tờ bản đồ TC-16, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Năm 2022, do cần tiền nên bà L có thỏa thuận cầm cố nhà và đất cho ông T để vay số tiền 400.000.000 đồng, hai bên chỉ thỏa thuận miệng và đến văn phòng C1 để xác lập hợp đồng nhưng khi đến Văn phòng Công chứng thì không có xác lập hợp đồng cầm cố mà công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T nói với bà cứ ký sang nhượng cho ông T đi khi nào bà có tiền thì ông T cho chuộc lại và hàng tháng đóng lãi đầy đủ cho ông T là được, số tiền ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng ông T nói để đóng thuế cho nhẹ nên bà L mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng mỗi tháng bà L có đóng lãi cho ông Tỷ số tiền 16.000.000 đồng với lãi suất 4%/tháng, bà L đóng lãi từ tháng 9/2022 đến tháng 12/2022 là 64.000.000 đồng. Đến tháng 01/2023, bà L có gặp ông T để xin chuộc lại nhà và đất thì ông T không đồng ý và đòi bà phải đưa số tiền 700.000.000 đồng thì mới sang nhượng lại, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn T và có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T được Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022, số công chứng 003051 quyển số I/2022/TP/CC-SCC/HĐGD và đồng ý trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho ông T. Trong khoảng thời gian từ tháng 9/2022 đến tháng 12/2022 ông T có nhận của bà L 64.000.000 đồng tiền lãi và sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông T không làm thủ tục sang tên và bị Chủ tịch UBND phường T, thành phố H xử phạt vi phạm hành chính

về hành vi không thực hiện đăng ký biến động nên đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Bùi Thị L trình bày ý kiến bổ sung: Bà và ông T bàn bạc việc cầm cố đất nhưng vì ông T thấy bà lớn tuổi không có khả năng trả nợ nên kêu qua Văn phòng C1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nào bà có tiền thì ông T cho chuộc lại và hàng tháng đóng lãi đầy đủ cho ông T là được, lãi suất 4%/tháng, mỗi tháng 16.000.000 đồng, bà đóng được 04 tháng lãi là tháng 9, 10, 11, 12 năm 2022 đến tháng 01/2023 bà mang 400.000.000 đồng và 01 tháng tiền lãi trả cho ông T và xin chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T không đồng ý và yêu cầu bà trả 700.000.000 đồng mới sang tên đất lại cho bà. Ngoài số tiền 400.000.000 đồng thì bà không có nhận số tiền nào khác như ông T trình bày. Nay bà xin được chuộc lại đất và đồng ý trả cho ông Tỷ số tiền 400.000.000 đồng vì bà đã lớn tuổi chỉ có căn nhà và đất để ở và thờ cậu ruột bà là liệt sỹ Trần Công Á.

Tại bản tự khai ngày 23/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ1 trình bày: Bà là vợ của ông Thái Văn T, trước đây vợ chồng bà có sang nhượng đất và nhà tại thửa số 05, tờ bản đồ TC-16, diện tích 56,7 m^2, đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang của bà Bùi Thị L. Sau khi mua nhà thì bà L muốn mượn lại nhà để ở, vợ chồng bà cũng thống nhất cho bà L ở một thời gian. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng bà đòi lại nhà đất thì bà L không đồng ý trả nên chồng bà ông T có khởi kiện bà L yêu cầu trả lại nhà và đất tại thửa số 05, tờ bản đồ TC-16, diện tích 56,7 m^2, đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Thái Văn T, bà không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 05/8/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Danh Dương Bảo T1 - bà Dương Thị Xuân N trình bày: Bà có mượn tiền qua lại với chị của ông Thái Văn T là 150.000.000 đồng, vì trước khi dì của bà là bà L cầm cố sổ đỏ cho ông T thì bà có mượn sổ đỏ của bà L cầm cho tiệm cầm đồ C nên bà mượn của chị ông Tỷ số tiền 150.000.000 đồng đi lấy sổ đỏ từ tiệm cầm đồ C ra rồi bà L mới cầm cố lại cho ông Tỷ số tiền 400.000.000 đồng, bà mới mượn của bà L số tiền 150.000.000 đồng trả lại cho chị của ông T. Bà L chỉ nhận 400.000.000 đồng của ông Thái Văn T sau khi đã công chứng hợp đồng.

Tại bản tự khai ngày 29/7/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đinh Xuân L1 - người đại diện theo pháp luật ông Đinh Xuân L1 trình bày: Vào ngày 04/8/2022, bà Bùi Thị L và ông Thái Văn T có đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản là quyền sử dụng đất số phát hành X 186672 do UBND thị xã H cấp ngày 15/11/2004, thửa số 05, tờ bản đồ TC-16, diện tích 56,7 m^2, đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang, sau khi ông kiểm tra các giấy tờ trong hồ sơ của bà L và ông T thì tất cả các giấy tờ mà bà L, ông T cung cấp đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật nên ông cho nhân viên tiến hành soạn thảo hợp đồng và

đưa cho mỗi bên một bản đọc lại, đồng thời giải thích rõ hậu quả pháp lý, quyền, nghĩa vụ của các bên khi ký hợp đồng và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt ông. Sau đó ông tiến hành ra lời chứng và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lụa L3 bên chuyển nhượng, ông T là bên nhận chuyển nhượng. Trình tự thủ tục đều tuân thủ quy định của Luật công chứng 2014 và các pháp luật có liên quan.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Tiên phát biểu về việc tuân theo tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đều thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự và quá trình tranh luận tại phiên tòa. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/8/2022 giữa ông Thái Văn T và bà Bùi Thị Lụa L3 hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T được Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022, số công chứng 003051 quyển số I/2022/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Buộc bà Bùi Thị L trả cho ông Thái Văn T số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật từ thời điểm nhận tiền đến ngày xét xử sau khi khấu trừ số tiền 64.000.000 đồng mà ông T đã nhận của bà L. Buộc ông T chịu án phí dân sự và các chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật. Buộc bà L phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn, do bà Lụa L3 người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn và căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại nhà, quyền sử dụng đất. Trong vụ án này bị đơn bà Bùi Thị L cư trú tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang và đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ1, bà Dương Thị Xuân N và Văn phòng C1 đã được triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Vào ngày 04/8/2022, ông Thái Văn T và bà Bùi Thị L đến Văn phòng C1 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

thuộc thửa số 05, tờ bản đồ TC-16, diện tích 56,7 m^2, đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố H, tỉnh Kiên Giang. Bà L thì cho rằng bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay số tiền 400.000.000 đồng và hàng tháng có đóng lãi khi nào trả tiền gốc thì ông T sang tên lại cho bà, còn ông Thái Văn T thì cho rằng bà L chuyển nhượng nhà và đất cho ông với số tiền 598.000.000 đồng, ông không có cho bà L vay tiền nên các bên phát sinh tranh chấp. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn T và bà Bùi Thị L được Văn phòng C1 công chứng ngày 04/8/2022 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền với những căn cứ như sau:

Thứ nhất vào tháng 8/2022 ông T và bà L xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2 thì ông T không tiến hành giao nhận nhà và đất mà vẫn để cho bà L tiếp tục ở và cũng không thực hiện đăng ký điều chỉnh biến động, đến tháng 12/2022 Ủy ban nhân dân phường T ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính về hành vi không thực hiện đăng ký biến động đất đai thì ông T mới đi đăng ký điều chỉnh biến động sang tên, trong khoảng thời gian 04 tháng từ tháng 8/2022 đến tháng 12/2022 ông T đã nhận của bà L số tiền 64.000.000 đồng nên có căn cứ xác định ý chí của các bên là thực hiện hợp đồng vay tài sản không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai, ông T cho rằng nhận chuyển nhượng nhà đất với số tiền 598.000.000 đồng giao tiền cho bà L vào ngày 03/8/2022 là 150.000.000 đồng, sáng ngày 04/8/2022 là 48.000.000 đồng và chiều ngày 04/8/2022 là 400.000.000 đồng, khi giao 150.000.000 đồng và 48.000.000 đồng cho bà L có sự chứng kiến của bà Thái Thị N1 và Thái Ngọc L2 nhưng tại phiên tòa bà N1 và bà L2 khai chỉ nghe ông T nói có giao tiền cho bà L không có trực tiếp chứng kiến, ông T cũng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh đã giao cho bà L số tiền 150.000.000 đồng và 48.000.000 đồng trong khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 thể hiện số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T cho rằng nhận số tiền 64.000.000 đồng của bà Lụa là tiền cà phê nhưng tại phiên tòa ông T lại cho rằng là tiền cho bà L thuê lại nhà ở nên lời khai của ông T trước và sau không thống nhất, trong khi bà L khẳng định số tiền 64.000.000 đồng là tiền lãi mà bà trả cho ông T mỗi tháng là 16.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng nên lời trình bày trình của bà Lụa là đáng tin hơn.

Thứ ba, ông T cho rằng mua nhà và đất của bà L nhưng khi đến phòng công chứng lại xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong khi trên phần đất có căn nhà của bà L đang ở. Đồng thời, ông T cũng cho rằng đưa tiền cho bà L hai lần 150.000.000 đồng và 48.000.000 đồng để chuộc giấy đỏ đang cầm tại Tiệm vàng ông C và tại phiên tòa ông Chang Hồi C cũng khẳng định trước đây bà L có cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để vay tiền và có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi bà L trả đủ tiền thì ông và bà L đến UBND phường T hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L do đó có căn cứ cho thấy tại địa phương thường

xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích để ràng buộc số tiền vay nên có căn cứ xác định các bên xác lập hợp đồng vay xong thì mới tiến hành xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những căn cứ trên cần bác toàn bộ cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trả lại nhà và đất, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa ông Thái Văn T và bà Bùi Thị Lụa L3 vô hiệu.

[4] Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không chuyển giao tài sản là nhà và đất nên không xảy ra thiệt hại, ông T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đó không phải xem xét đến việc bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, bà L thừa nhận có nhận của ông Tỷ số tiền 400.000.000 đồng, cần buộc bà L trả lại cho ông Tỷ số tiền 400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật, theo quy định tại khoản 2 Điều 468, Điều 469 Bộ luật dân sự đây là hợp đồng vay không kỳ hạn nên xác định mức lãi suất cho vay là 10%/năm kể từ thời điểm cho vay, mức lãi suất từ ngày 04/8/2022 đến ngày 04/10/2024 được tính như sau: 400.000.000 đồng x 26 tháng x 0,83% = 86.320.000 đồng, khấu trừ số tiền 64.000.000 đồng ông T đã nhận của bà L nên bà L còn trả cho ông Tỷ số tiền lãi là 22.320.000 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 422.320.000 đồng.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Thái Văn T phải chịu toàn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[6] Về chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn ông Thái Văn T phải chịu toàn chi phí định giá tài sản.

[7] Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 468, Điều 469 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 và Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn T về việc yêu cầu trả lại nhà và quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị L. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn T và bà Bùi Thị L được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 04/8/2022 số công chứng 003051 quyển số I/2022/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động từ tên ông Thái Văn T sang tên bà Bùi Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 186672 do UBND thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/11/2004.

4. Buộc bà Bùi Thị L thanh toán cho ông Thái Văn T 422.320.000 đồng (trong đó tiền gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi 22.320.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Thái Văn T chịu toàn bộ chi phí là 972.432 đồng. Số tiền này ông T đã nộp xong theo biên lai thu số 00001033 ngày 23/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H nên ông không phải nộp thêm.

6. Về chi phí định giá tài sản: Buộc ông Thái Văn T chịu toàn bộ chi phí là 11.000.000 đồng. Số tiền này ông T đã nộp xong theo biên lai thu số 00000009 ngày 28/3/2024 và theo biên lai thu số số 00000028 ngày 04/10/2024 của Công ty TNHH MTV Đ2 nên ông không phải nộp thêm.

7. Về án phí: Buộc ông Thái Văn T chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001563 ngày 11/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang nên ông không phải nộp thêm.

Buộc bà Bùi Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.892.800 đồng. Do bà là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND thành phố Hà Tiên;
- Chi cục THADS thành phố Hà Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ.

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

Mạc Văn Hên