TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 95/2023/DS-ST
Ngày: 11-8-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Tuyền.
Các Hội thẩm nhân dân:
1.Ông Dư Văn Thanh
2. Ông Đào Khel

- Thư ký phiên tòa: Bà Văn Ngọc Hân là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thúy Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 11 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 183/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 07 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Các nguyên đơn:*

1.1. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1964.

1.2. Ông Võ Minh T1, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số nhà H, đường C, Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Kiếm T2, sinh năm: 1961 (có mặt). Địa chỉ: 3 đường L, khóm B, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (văn bản ủy ủy quyền ngày 29/5/2023).

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh Đ, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Chỗ ở hiện nay: số D đường V, khóm E, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thúy Q, sinh năm: 1991 (có mặt). Địa chỉ: L đường C, KDC M, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B đường Q, khóm A, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ hiện nay: Số C đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 13/10/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/02/2023 của nguyên đơn ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Kiếm T2 trình bày:

Vào ngày 26/10/2018, ông Võ Minh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T có vay của ông Trần Thanh Đ số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ông Đ quy định phải trả cho ông Đ mỗi tháng 6.000.000 đồng lãi suất 6%/tháng và thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 tại Văn phòng C đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 38, diện tích 28,7m^2 đất tọa lạc tại Khóm A, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/2018 cho bà T, nhưng thực tế ông T1 và bà T chưa giao đất cho ông Đ. Sau khi ký hợp đồng vay thì ông T1 và bà T có đóng lãi cho ông Đ mỗi tháng là 6.000.000 đồng, khi nhận tiền lãi thì ông Đ có ký nhận vào sổ cho ông T1 và bà T cụ thể ngày 26/11/2018 đóng 6.000.000 đồng; ngày 26/12/2018 đóng 6.000.000 đồng; ngày 24/01/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 01/3/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 01/4/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 05/5/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 05/6/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 05/7/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 06/8/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/9/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 08/10/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/11/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/12/2019 đóng 5.000.000 đồng; ngày 21/01/2020 đóng 6.000.000 đồng; ngày 11/02/2020 đóng 4.000.000 đồng; ngày 09/3/2020 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/5/2020 đóng 6.000.000 đồng, tổng cộng tiền lãi đã đóng là 100.000.000 đồng. Nhưng chưa trả số tiền gốc nào.

Ngày 07/5/2020 đóng 6.000.000 đồng tiền lãi cho ông Đ thì vợ chồng bà T ông T1 bị phát bệnh nặng không có sức khỏe để đi làm do đó không có khả năng đóng lãi tiếp tục cho ông Đ.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để làm tin để ông Đ cho ông T1, bà T vay số tiền 100.000.000 đồng. Nay bà Nguyễn Thi Thanh T và ông Võ Minh T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 đã ký giữa ông T1, bà T và ông Đ về việc chuyển nhượng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 38, diện tích 28,7m^2 tọa lạc tại khóm A, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 605368 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh T là vô hiệu.

+ Buộc ông Trần Thanh Đ phải trả lại cho ông T1 và bà T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 605368 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông T1 và bà T không đồng ý trả số tiền 7.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại, vì yêu cầu này không có cơ sở, do ông Đ tự ý sang tên trái pháp luật nên các nguyên đơn không chấp nhận.

Đối với số tiền vay vì ông T1 và bà T đã đóng lãi cho ông Đ 100.000.000 đồng, trung bình mỗi tháng đóng 6.000.000 đồng tương đương lãi suất là 6%/tháng là quá cao, ông T1 và bà T yêu cầu số tiền đóng cao hơn lãi suất nhà nước quy định thì trừ vào số tiền gốc. Cụ thể, sau khi cấn trừ thì số tiền gốc còn lại tính đến ngày 07/5/2020 còn lại số tiền gốc là 18.821.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 08/5/2020 đến ngày 08/8/2023 là 03 năm 03 tháng x 1,67%/tháng = 12.221.000 đồng. Tổng cộng: 31.042.000 đồng. Ông T1 và bà T đồng ý trả cho ông Đ số tiền là 31.042.000 đồng.

- Tại đơn phản tố đề ngày 10 tháng 01 năm 2023 của bị đơn ông Trần Thanh Đ, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thúy Q trình bày:

Vào ngày 26/10/2018, ông Trần Thanh Đ có cho ông Võ Minh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T vay số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), thời hạn 03 năm, có lập biên nhận bằng giấy tay, nhưng trong biên nhận không có ghi lãi suất, tuy nhiên có thỏa thuận bằng miệng lãi suất 20%/năm, ông T1, bà T vay để làm vốn kinh doanh. Khi giao nhận tiền, giữa các bên có lập thành văn bản với tên gọi là "biên nhận mượn tiền". Theo đó, nguyên đơn còn giao cho ông Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 605368 do UBND thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh T để làm bằng. Cùng ngày, ông Đ có cùng với nguyên đơn đến văn phòng công chứng Trần Văn N thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 38, diện tích 28,7m^2 tọa lạc tại khóm A, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để làm căn cứ, nếu sau 03 năm mà ông T1, bà T không trả số tiền vốn và lãi nêu trên thì ông Đ được quyền sử dụng phần đất này, việc này chỉ thỏa thuận bằng miệng. Do hết thời hạn 03

năm mà ông T1, bà T không trả hết số tiền gốc cho bị đơn, bị đơn mới đi đăng ký quyền sử dụng đất, vì đăng ký trễ hạn nên mới bị phạt 7.000.000 đồng.

Bị đơn thừa nhận sau khi ký hợp đồng vay thì bên phía ông T1 và bà T có đóng lãi cho ông Đ mỗi tháng là 6.000.000 đồng cụ thể ngày 26/11/2018 đóng 6.000.000 đồng; ngày 26/12/2018 đóng 6.000.000 đồng; ngày 24/01/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 01/3/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 01/4/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 05/5/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 05/6/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 05/7/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 06/8/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/9/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 08/10/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/11/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/12/2019 đóng 5.000.000 đồng; ngày 21/01/2020 đóng 6.000.000 đồng; ngày 11/02/2020 đóng 4.000.000 đồng; ngày 09/3/2020 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/5/2020 đóng 6.000.000 đồng, tổng cộng tiền lãi đã đóng là 100.000.000 đồng. Nay bị đơn cũng đồng ý trừ số tiền lãi đã đóng cao hơn quy định vào số tiền gốc cho nguyên đơn, đồng ý lãi suất là 1,67%/tháng như nguyên đơn yêu cầu. Tuy nhiên yêu cầu trả một lần hết số nợ trên thì bị đơn mới trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/10/2018 là vô hiệu thì ông Đ cũng đồng ý, ông Đ đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn. Đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc nguyên đơn trả 100.000.000 đồng tiền gốc và lãi từ ngày 09/4/2020 đến ngày 16/6/2023 là 03 năm 02 tháng 07 ngày x 100.000.000 đồng x 20%/năm = 63.395.000 đồng. Yêu cầu bồi thường thiệt hại số 7.000.000 đồng tiền nộp phạt vi phạm hành chính (do sang tên trễ hạn). Tổng cộng: 170.395.000 đồng. Ông Đ đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 7.000.000 đồng mà bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do đăng ký quyền sử dụng đất trễ hạn. Đồng thời, xin thay đổi một phần yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu nguyên đơn thanh toán nợ vay sau khi đã tính toán cấn trừ đến ngày 07/5/2020 còn lại số tiền gốc là 18.821.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 08/5/2020 đến ngày 08/8/2023 là 03 năm 03 tháng x 1,67%/tháng = 12.221.000 đồng. Tổng cộng: 31.042.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng Trần Văn N từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến gì.

- Tại phiên tòa Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng trình bày ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán

được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý vụ án đến khi thụ lý yêu cầu phản tố là đúng quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tống đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án, đảm bảo về thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng tại phiên tòa theo quy định tại Điều 239-243, 246, 247, 249-260, 263 BLTTDS năm 2015.

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, đình chỉ đối với phần yêu cầu phản tố đã rút và chấp nhận một yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn N.

[1.2] Nguyên đơn ông Võ Minh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện bị đơn ông Trần Thanh Đ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn ông Đ có địa chỉ tại số D đường V, khóm E, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin rút yêu cầu phản tố đối với số tiền 7.000.000 đồng mà bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại do đăng ký quyền sử dụng đất trễ hạn. Đồng thời, xin thay đổi một phần yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu nguyên đơn thanh toán nợ vay sau khi đã tính toán cấn trừ đến ngày 07/5/2020 còn lại số tiền gốc là 18.821.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 08/5/2020 đến ngày 08/8/2023 là 03 năm 03 tháng x 1,67%/tháng = 12.221.000 đồng. Tổng cộng: 31.042.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu phản tố và thay đổi một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là tự nguyện và việc thay đổi một phần yêu cầu phản tố không

vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố ban đầu. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 224 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ phần yêu cầu phản tố đã rút và chấp nhận việc thay đổi một phần yêu cầu của bị đơn.

[1.4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Khi thụ lý vụ án tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ vì bị đơn có đơn phản tố về tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản mới phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy, nguồn gốc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 38, diện tích 28,7m^2 tọa lạc tại khóm A, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 605368 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh T là của bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 26/10/2018, ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Trần Thanh Đ có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên tại Văn phòng công chứng Trần Văn N với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Ông T1, bà T đã giao cho ông Đ giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, cùng ngày 26/10/2018 các bên có lập biên nhận mượn tiền với nội dung ông T1, bà T có mượn của ông Đ số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, ông T1, bà T thế lại cho ông Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Xét thấy, các bên đương sự đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 là để đảm bảo cho việc trả nợ vay nên mới chỉ ra công chứng chứ chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nguyên đơn vẫn quản lý sử dụng đất từ đó cho đến nay. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu, bị đơn cũng đồng ý, bị đơn đồng ý trả lại bản chính giấy đất cho nguyên đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ được hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét thấy, các đương sự đều thừa nhận ngày 26/10/2018 các bên có lập biên nhận mượn tiền với nội dung ông T1, bà T có mượn của ông Đ số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, trên biên nhận không có thỏa thuận lãi suất, nhưng thực tế ông T1, bà T đóng lãi cho ông Đ mỗi tháng là 6.000.000 đồng (6%/tháng), cụ thể ngày 26/11/2018 đóng 6.000.000 đồng; ngày 26/12/2018 đóng 6.000.000 đồng; ngày 24/01/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 01/3/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 01/4/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 05/5/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 05/6/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 05/7/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 06/8/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/9/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 08/10/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/11/2019 đóng 6.000.000 đồng; ngày 07/12/2019 đóng 5.000.000 đồng; ngày 21/01/2020 đóng 6.000.000 đồng; ngày 11/02/2020 đóng 4.000.000 đồng; ngày 09/3/2020 đóng 6.000.000

đồng; ngày 07/5/2020 đóng 6.000.000 đồng, tổng cộng tiền lãi đã đóng là 100.000.000 đồng. Nay bị đơn và nguyên đơn đều đồng ý số tiền lãi nguyên đơn đã đóng cao hơn quy định của pháp luật thì cấn trừ vào số tiền gốc. Tại phiên tòa bị đơn và nguyên đơn đều thống nhất sau khi trừ số tiền lãi đã đóng vào số tiền gốc thì tính đến ngày 07/5/2020, nguyên đơn còn nợ bị đơn số tiền gốc là 18.821.000 đồng và nguyên đơn đồng ý trả lãi cho bị đơn từ ngày 08/5/2020 đến ngày 08/8/2023 là 03 năm 03 tháng với lãi suất là 1,67%/tháng với số tiền là 12.221.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 31.042.000 đồng. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bị đơn tổng số tiền là 31.042.000 đồng, trong đó gốc là 18.821.00 đồng + số tiền lãi là 12.221.000 đồng là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Như đã phân tích nêu trên lời đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Tổng số tiền là: 10.950.000 đồng, bị đơn ông Trần Thanh Đ phải chịu. Số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 10.950.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228, Điều 244, Khoản 1 Điều 273, Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 463, 466, 468, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Khoản 2, 5 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2018 giữa ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Trần Thanh Đ về việc chuyển nhượng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 38, diện tích 28,7m^2 tọa lạc tại khóm A, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 605368 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp

ngày 23/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh T là vô hiệu. Phần đất có vị trí tứ cận:

Hướng Đông giáp phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 176 có số đo: 3m

Hướng Tây giáp đường C có số đo: 3m

Hướng Nam giáp thửa 75 có số đo: 9,57m

Hướng Bắc giáp thửa 71 có số đo: 9,57m

Tài sản gắn liền: Căn nhà 02 tầng (sàn lầu gỗ), diện tích tầng trệt 34,2m^2. Tổng diện tích sàn: 58,5m^2. Kết cấu. Nền lát gạch men, vách tường gạch, khung bê tông cốt thép, sàn lầu gỗ, trần la phong mái lợp tôn.

Mái che trước: 3m x 2m = 6m^2. Kết cấu: khung cột thép, lợp tôn.

Căn nhà và đất hiện nguyên đơn ông T1 và bà T đang quản lý sử dụng.

1.2. Buộc ông Trần Thanh Đ trả lại cho nguyên đơn ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 605368 do Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh Đ về việc yêu cầu nguyên đơn ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T bồi thường thiệt hại số tiền 7.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Thanh Đ về việc yêu cầu nguyên đơn ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T hoàn trả tiền vay theo hợp đồng vay tiền ngày 26/10/2018. Buộc nguyên đơn ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 31.042.000 đồng, trong đó gốc là 18.821.000 đồng + số tiền lãi là 12.221.000 đồng .

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Tổng số tiền là 10.950.000 đồng, bị đơn ông Trần Thanh Đ phải chịu, số tiền này nguyên đơn ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T đã tạm ứng trước nên bị đơn ông Trần Thanh Đ có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền 10.950.000 đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận là 1.552.100 đồng. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000765 ngày 14/10/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000982 ngày 09/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự

thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Ông Võ Minh T1, bà Nguyễn Thi Thanh T có trách nhiệm nộp thêm số tiền là 952.100 đồng.

6.2. Bị đơn ông Trần Thanh Đ phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và 300.000 đồng án phí về nghĩa vụ trả tài sản. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 4.044.875 đồng theo biên lai thu tiền số 0000965 ngày 30/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

Hoàn trả lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 3.744.875 đồng.

7. Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

8. Trong 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 các Điều 6, 7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSNDTPST;
- Chi cục THADSTPST;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Huỳnh Thị Bích Tuyền