TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRẦN ĐỀ** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 32/2017/DS-ST.
Ngày: 31-10-2017.
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, nhà cho ở nhờ, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Huy Tùng.

Ông Huỳnh Minh Thuận.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Ngọc Trân là Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Kiến Thức - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2016/TLST-DS ngày 29 tháng 01 năm 2016 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2017/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 9 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2017/QĐST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2017 và Thông báo số 506/TB-TA ngày 26 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Thu H, sinh năm 1965; cư trú tại đường M, khóm B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Kiếm T1, sinh năm 1961; cư trú tại đường L, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền ngày 21/4/2016 (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Đinh Trung Ngọc T2, sinh năm 1967; cư trú tại đường N, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ trụ sở: Khu hành chính huyện T, ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng: Ông Lưu Hữu D1, Phó Chủ tịch thường trực Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 25/10/2017.

Cư trú tại: Khu hành chính huyện T, ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Ông Cao Văn K, sinh năm 1976; cư trú tại, ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Ông Cao D2, sinh Năm 1959 (có mặt).

4. Bà Nèng R, sinh năm 1959.

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nèng R: Ông Cao D2, sinh năm 1959; cư trú tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, văn bản ủy quyền ngày 05/7/2017 (có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Huỳnh Anh D3; cư trú tại đường M, khóm B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 08 tháng 01 năm 2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14 tháng 12 năm 2016 của nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Kiếm T1 trình bày:

Vào ngày 07 tháng 01 năm 2015, bà Đinh Trung Ngọc T2 và bà Hồ Thị Thu H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 02 thửa đất cho bà H như sau:

1. Thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 (đất ở 150 m^2 và 210 m^2 đất trồng cây lâu năm).

2. Thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 (đất ở 150 m^2 và 210 m^2 đất trồng cây lâu năm) và căn nhà có chiều ngang 05 m x dài 16 m = 80 m^2, tọa lạc trên thửa 394, tờ bản đồ số 02.

Căn nhà và 02 thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), có công chứng của Văn phòng công chứng T ký vào ngày 07/01/2015 (phần chuyển nhượng nhà thỏa thuận trên giấy tay). Thời gian làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đinh Trung Ngọc T2 xin ở nhờ đến khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giao đất và nhà. Đến ngày 04 tháng 02 năm 2015, bà Hồ Thị Thu H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên. Lúc đó, bà Hồ Thị Thu H cho bà Đinh Trung Ngọc T2 biết để giao nhà và đất cho bà H, bà T2 tiếp tục hẹn với bà H để bà T2 mua lại nhưng đã nhiều lần bà T2 vẫn không mua lại mà cũng không giao đất và nhà nêu trên cho bà H.

Bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T giải quyết buộc bà T2 phải giao trả cho bà H gồm:

1. Thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 (đất ở 150 m^2 và 210 m^2 đất trồng cây lâu năm).

2. Thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 (đất ở 150 m^2 và 210 m^2 đất trồng cây lâu năm) và căn nhà có chiều ngang 05 m x dài 16 m = 80 m^2, tọa lạc trên thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02.

Ngày 14/12/2016, bà Hồ thị Thu H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông Cao D2 phải tháo dỡ toàn bộ diện tích căn nhà lá khoảng 03m x 05m trên thửa đất 394 và giáp thửa đất 1045 do ông Cao D2 tự cất trên diện tích đất do bà H đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại đơn phản tố ngày 08/3/2016 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đinh Trung Ngọc T2 trình bày:

Vào tháng 8/2014 bà T2 không có tiền để xoay xở công việc nên bà T2 được ông Hồ Kiếm T1 giới thiệu bà T2 vay tiền của vợ chồng ông Huỳnh Anh D3 và bà Hồ Thị Thu H để bà T2 vay số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) với lãi suất 06%/tháng (vay tiền phải cầm cố 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), trả tiền lãi hàng tháng và thời hạn vay là 03 tháng, nếu chưa có tiền trả gốc, lãi thì phải gia hạn (bà T2 phải trả tiền "cò" cho ông T1 là 10.000.000 đồng), với điều kiện của bà H đưa ra khi cho vay tiền là phải đến Văn phòng công chứng lập "Hợp đồng chuyển nhượng" và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ thì bà H mới đưa tiền. Do kẹt tiền gấp nên bà T2 đồng ý với điều kiện của bà H đưa ra, vì thế vào ngày 26/8/2014, bà T2 và bà H đến Văn phòng công

chứng T tại đường V, khóm M, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng lập hợp đồng chuyển nhượng, khi hai bên cùng ký tên vào hợp đồng nhưng chưa công chứng hợp đồng thì bà T2 và bà H đã lập "Giấy thỏa thuận gia hạn" với mục đích là để cam kết về khoản tiền vay và lãi suất tiền vay.

Sau đó, bà T2 không thực hiện đóng lãi đúng hạn cam kết theo giấy thỏa thuận về tiền vay. Ngày 07/01/2015, bà Hồ Thị Thu H cùng ông Hồ Kiếm T1 đã đến Văn phòng công chứng T "Xác lập lời chứng" vào hợp đồng mà bà T2 đã ký sẵn ngày 26/8/2014 để tiến hành lập thủ tục sang nhượng 02 thửa đất mà bà T2 cầm cố cho bà H để vay số tiền 100.000.000 đồng. Khi biết được thì bà T2 đến gặp bà H yêu cầu "Hủy hợp đồng chuyển nhượng", bà T2 trả đủ số tiền gốc và lãi cho bà H nhưng bà H không chịu từ đó xảy ra tranh chấp. Bà H không cho bà T2 chuộc lại đất vì thấy bà T2 vừa mới xây dựng lên trên phần diện tích đất cầm cố này một căn nhà tường cấp 4 (giá trị tổng cộng là 400.000.000 đồng). Bà T2 trình bày căn nhà trên do bà T2 và ông Cao Văn K, địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng cùng nhau hùn tiền vào xây dựng, mỗi người hùn 200.000.000 đồng.

Bà T2 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy 02 (hai) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) số 37, quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng số 38, quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng T, đường V, khóm M, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng công chứng cùng ngày 07/01/2015. Bà T2 sẽ trả cho bà H đầy đủ số tiền vay 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

- Hủy 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số BX 164363, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02107 và Giấy chứng nhận số BX 164364, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02108 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cùng ngày 04/02/2015 cho bà Hồ Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng sử dụng đất.

** Tại văn bản ngày 04/4/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn K trình bày:*

Ông K có hùn số tiền 200.000.000 đồng với bà T2 để cất nhà và xây nền móng để làm cửa hàng mua bán vật tư nông nghiệp trên hai thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa số 1045, tờ bản đồ số 02, và thửa số 394, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Việc thỏa thuận hùn số tiền 200.000.000 đồng với bà T2 để cất nhà và nền móng trên hai thửa đất đang tranh chấp trên chỉ ông K với bà T2 thỏa thuận với nhau, không ai biết, không có làm giấy tờ. Ông K không đồng ý giao căn nhà và nền móng do ông và bà T2 cùng xây dựng cho bà H vì ông không có ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và nền móng xây dựng trên

cho bà H. Ông không yêu cầu độc lập trong vụ án này để yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền 200.000.000 đồng mà ông đã hùn với bà T2. Ông K sẽ tự thỏa thuận với bà T2.

- Tại văn bản trả lời ngày 11/5/2017, Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện T (UBND huyện T giao Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T thay mặt UBND huyện trả lời) trả lời như sau:

Khi cấp giấy chứng nhận Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm tra nhưng không có đo đạc, vì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bà Hồ Thị Thu H căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng và sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận QSDĐ số BT 523142 của bà Đinh Trung Ngọc T2 (giấy chứng nhận QSDĐ mới cấp năm 2014 có đủ số đo tứ cạnh). Khi UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H thửa đất số 394 và thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thì chủ hộ không đăng ký quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, chỉ đăng ký quyền sử dụng 02 thửa đất mang số 394 và thửa số 1045 nên cơ quan chuyên môn không xác minh thông tin về nhà và tài sản khác. Như vậy, không rõ bà H có xây dựng nhà trên đất hay không.

** Tại các lời khai tại Tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao D2 và bà Nèng R trình bày:*

Vào tháng 8 năm 2016, ông D2 và bà Nèng R cùng bỏ tiền ra cất 01 căn nhà lá, cột cây trên đất đang tranh chấp, khi cất tiền vật tư và công thợ hết khoảng 4.000.000 đồng, khi cất nhà có hỏi bà T2 và bà T2 đồng ý. Hiện nay ông và bà Nèng R cùng sử dụng để bán quán tại căn nhà lá trên. Nếu Tòa án giải quyết giao đất cho bà H, bà H có yêu cầu tháo dỡ thì ông D2 tháo dỡ căn nhà trên trả lại đất cho bà H. Nếu Tòa án giao đất cho bà T2 thì ông xin bà T2 tiếp tục được sử dụng phần đất cất căn nhà lá để làm quán bán đồ ăn sáng.

** Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có công chứng ngày 07/01/2015, UBND huyện cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với thửa đất số 394 và thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, xét 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất có công chứng ngày 26 và 27/8/2014 thấy nguyên đơn H và bị đơn T2 đã thực hiện việc chuyển nhượng mà còn ký giấy thỏa thuận gia hạn ngày 26/8/2014 với nội dung cho bị đơn đóng lãi đối với số tiền chuyển nhượng đất. Do bị đơn không thực hiện đóng lãi đầy đủ theo thỏa thuận nên ngày 07/01/2015, nguyên đơn và bị đơn ký 02 hợp đồng hủy 02 hợp đồng có công chứng ngày 26 và 27/8/2014 và ký lại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (hợp đồng) có công chứng ngày 07/01/2015 với giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 100.000.000 đồng. Việc nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng có công chứng đối với thửa đất số 394, tờ bản đồ số 2 trên thì khi ký hợp đồng đã có căn nhà kiên cố cấp 4 trên đất nhưng nội dung hợp đồng có công chứng không thể hiện căn nhà trên là chưa đảm bảo đúng quy định pháp luật. Đối với hợp đồng có công chứng đối với thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 2 trên thì khi ký hợp đồng bị đơn chưa xây dựng nền móng đà, sau khi các bên ký hợp đồng thì bị đơn xây dựng nền móng đà như hiện nay. Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 04/02/2015 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên đến nay toàn bộ nhà và đất tranh chấp đều do bị đơn quản lý, sử dụng. Việc nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại làm giấy thỏa thuận gia hạn bị đơn phải đóng lãi cho nguyên đơn mỗi tháng 6.000.000 đồng và bị đơn có đóng lãi cho nguyên đơn 3.000.000 đồng. Như vậy có đủ căn cứ chứng minh việc nguyên đơn bị đơn ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có công chứng ngày 07/01/2015 đối với thửa đất số 394 và thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là giả tạo nhằm đảm bảo cho số tiền vay 100.000.000 đồng của bị đơn đối với nguyên đơn. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 07/01/2015 đối với thửa đất số 394 và thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 394 và thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã cấp cho bà Hồ Thị Thu H cùng ngày 04/2/2015. Đề nghị Hội đồng xét xử xử lý hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn, bị đơn và buộc bị đơn trả số tiền gốc và lãi suất cho nguyên đơn theo quy định pháp luật. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về thủ tục tố tụng:**

[2] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, nhà cho ở nhờ, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" cho đúng quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng ông Lưu Hữu D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông Lưu Hữu D1.

[4] **Về nội dung:**

[5] Phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự thuộc thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích thực tế là 426,3m^2 (trong đó 150m^2 đất ở nông thôn và 276,3m^2 đất CLN) và thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích thực tế là 422,5m^2 (trong đó 150m^2 đất ở nông thôn và 272,5m^2 đất CLN) tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Và trên phần đất tranh chấp có tài sản là các công trình xây dựng và các cây trồng trên đất gồm:

[7] - 01 căn nhà kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp ngói, đòn tay thép, trần thạch cao, tường xây gạch, cửa sắt, kính, nền lát gạch ceramic, diện tích 73,5m^2;

[8] - Trên 02 thửa đất có 01 dàn đà kiềng bê tông, cốt thép với thể tích 2,538m^3; sân lót đal diện tích 28,42m^2; hàng rào kẽm gai, cọc bê tông 96,4m;

[9] - Các cây trồng gồm: 02 cây tràm loại B, 01 cây còng loại B, 04 cây còng loại C, 02 cây chuối loại B, 02 cây chuối loại C, 10 cây trâm bầu loại A, 03 cây trâm bầu loại B, 04 cây trâm bầu loại C, 01 cây bàng loại B, 02 cây trứng cá loại B.

[10] Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp là thuộc thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích thực tế là 426,3m^2 (trong đó 150m^2 đất ở nông thôn và 276,3m^2 đất CLN) và thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích thực tế là 422,5m^2 (trong đó 150m^2 đất ở nông thôn và 272,5m^2 đất CLN) tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nên Hội đồng xét xử xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích 426,3m^2 và thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích 422,5m^2 và các tài sản trên đất nêu trên.

[11] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn đều trình bày:

[12] Ngày 26/8/2014, bà T2 và bà H đến Văn phòng công chứng T ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02 và thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, do hồ sơ nhà chưa đăng ký nên chỉ lập hợp đồng công chứng đối với 02 thửa đất trên, còn nhà thì ghi trong giấy thỏa thuận viết tay ngày 26/8/2014, bà T2 hứa 03 tháng sau bà T2 không mua lại đất, nhà thì bà H được quyền sang tên đối với đất và nhà trên. Trên 04 tháng sau, bà T2 và bà H đến Văn phòng công chứng T hủy hợp đồng công chứng ngày 26/8/2014 và ký lại hợp đồng công chứng ngày 07/01/2015, bà T2 đồng ý cho bà H sang tên quyền sử dụng đất trên. Đến ngày 04/02/2015, bà Hồ Thị Thu H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên, bà H vẫn có thiện ý cho bà T2 mua lại đất và nhà với giá chênh lệch mỗi tháng 6.000.000 đồng. Bà H sang tên xong thì bà H quản lý đất và nhà trên nhưng bà T2 xin ở nhờ với ông Cao Văn K nên bà H đồng ý để bà T2, ông K ở nhờ trên đất. Bà T2 nhiều lần hứa với bà H mua lại đất và nhà nhưng bà T2 không thực hiện. Bà H yêu cầu bà T2 giao đất và nhà cho bà H thì bà T2 không đồng ý giao đất, nhà mà nói ngược lại là không chuyển nhượng mà chỉ vay tiền nên bà H khởi kiện ra Tòa án yêu cầu bà T2 giao đất và nhà cho bà H.

[13] Bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T giải quyết buộc bà T2 phải giao trả cho bà H gồm:

[14] 1. Thửa đất số số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích thực tế 426,3m^2 (trong đó 150m^2 đất ở nông thôn và 276,3m^2 đất CLN);

[15] 2. Thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích thực tế 422,5m^2 (trong đó 150m^2 đất ở nông thôn và 272,5m^2 đất CLN) và có 01 căn nhà diện tích thực tế 73,5 m^2 tọa lạc trên thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02.

[16] Do trong quá trình giải quyết vụ án, bà H phát hiện ông Cao D2 có cất 01 căn nhà lá trên đất do bà H đứng tên QSDĐ nên ngày 14/12/2016, bà H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông Cao D2 phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà lá có diện tích thực tế là 21,32$m^{2.}$ nằm hoàn toàn trên 02 thửa đất số 394 và thửa đất số 1045 kết cấu mái lợp lá, cột cây, nền đất, vách lá.

[17] Tại phiên tòa, bà T2 trình bày: Vào tháng 8/2014 bà T2 không có tiền để xoay xở công việc nên bà T2 được ông Hồ Kiếm T1 giới thiệu bà T2 vay tiền của bà H để bà T2 vay số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) với lãi suất 06%/tháng (vay tiền phải cầm cố 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), trả tiền lãi hàng tháng và thời hạn vay là 03 tháng, nếu chưa có tiền trả gốc, lãi thì phải gia hạn (bà T2 phải trả tiền "cò" cho ông T1 là 10.000.000 đồng), với điều

kiện của bà H đưa ra khi cho vay tiền là phải đến Văn phòng công chứng lập "Hợp đồng chuyển nhượng" và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ thì bà H mới đưa tiền. Do kẹt tiền gấp nên bà T2 đồng ý với điều kiện của bà H đưa ra, vì thế vào ngày 26/8/2014, bà T2 và bà H đến Văn phòng công chứng T tại đường V, khóm M, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng lập hợp đồng chuyển nhượng, khi hai bên cùng ký tên vào hợp đồng nhưng chưa công chứng hợp đồng thì bà T2 và bà H đã lập "Giấy thỏa thuận gia hạn" với mục đích là để cam kết về khoản tiền vay và lãi suất tiền vay. Trong thời gian thực hiện theo thỏa thuận, bà T2 có trả lãi cho bà H 01 lần với số tiền 3.000.000 đồng và có làm biên nhận ngày 03/12/2014. Sau đó, bà T2 không thực hiện đóng lãi đúng hạn cam kết theo giấy thỏa thuận về tiền vay. Ngày 07/01/2015, bà Hồ Thị Thu H cùng ông Hồ Kiếm T1 đã đến Văn phòng công chứng T "Xác lập lời chứng" vào hợp đồng mà bà T2 đã ký sẵn ngày 26/8/2014 để tiến hành lập thủ tục sang nhượng 02 thửa đất mà bà T2 cầm cố cho bà H để vay số tiền 100.000.000 đồng. Khi biết được thì bà Thúy đến gặp bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, bà T2 trả đủ số tiền gốc và lãi cho bà H nhưng bà H không chịu từ đó xảy ra tranh chấp. Bà H không cho bà T2 chuộc lại đất vì thấy bà T2 vừa mới xây dựng lên trên phần diện tích đất cầm cố này một căn nhà tường cấp 4 (giá trị tổng cộng là 400.000.000 đồng).

[18] Bà T2 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

[19] - Hủy 02 (hai) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 37, quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng số 38, quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng T, đường V, khóm M, phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng công chứng cùng ngày 07/01/2015. Bà T2 trả cho bà H đầy đủ số tiền vay 100.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

[20] - Hủy 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 164363, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02107 và Giấy chứng nhận số BX 164364, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02108 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cùng ngày 04/02/2015 cho bà Hồ Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng sử dụng đất.

[21] *Tại văn bản ngày 11/5/2017, Ủy ban nhân dân huyện T trả lời như sau:*

[22] Khi cấp giấy chứng nhận Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thẩm tra nhưng không có đo đạc, vì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho bà Hồ Thị Thu H căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng và sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận QSDĐ số BT 523142 của bà Đinh Trung Ngọc T2 (giấy chứng nhận QSDĐ mới cấp năm 2014 có đủ số đo tứ cạnh). Khi UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H thửa đất số 394 và thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng thì chủ hộ không đăng ký quyền sở hữu nhà

và tài sản khác gắn liền với đất, chỉ đăng ký quyền sử dụng 02 thửa đất mang số 394 và thửa số 1045 nên cơ quan chuyên môn không xác minh thông tin về nhà và tài sản khác. Như vậy, không rõ bà H có xây dựng nhà trên đất hay không.

[23] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đinh Trung Ngọc T2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[24] Vào ngày 26/8/2014 và 27/8/2014, bà T2 và bà H đã đến Văn phòng công chứng T ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02 và thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02 cùng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, bên chuyển nhượng là bà Đinh Trung Ngọc T2, bên nhận chuyển nhượng là bà Hồ Thị Thu H. Đến ngày 07/01/2015, bà T2 và bà H cùng đến Văn phòng công chứng T ký 02 hợp đồng hủy hai hợp đồng đã công chứng ngày 26 và 27 tháng 8 năm 2014 và ký lại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với hai thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02 (số công chứng 37 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015) và thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02 (số 38, quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015), đất tọa lạc ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có xác nhận lời chứng của Công chứng viên Trần Thanh D (bút lục số 286).

[25] Tuy nhiên, vào ngày 26/8/2014, bà H và bà T2 có lập "Giấy thỏa thuận gia hạn" với nội dung: "Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng của công chứng T ngày 26/8/2014, bà T2 xin gia hạn 03 tháng để chuộc lại (không ghi rõ chuộc lại vấn đề gì), mỗi tháng đồng ý đóng lãi 6.000.000 đồng/tháng cho bà H. Nếu 03 tháng bà T2 không đóng lãi cộng trả vốn, bà T2 đồng ý cho bà H sang tên theo văn bản công chứng tại Văn phòng công chứng T và bà T2 tự nguyện giao diện tích 02 thửa đất (kèm GCN QSDĐ) có căn nhà cấp 4 diện tích 80m^2 cho bà H. Còn khi bà T2 đóng đủ lãi hàng tháng thì bà T2 xin gia hạn để đóng lãi tiếp tục 03 tháng, rồi 03 tháng nữa …" Thể hiện người nhận tiền là bà T2, chủ tiền là bà H, nhân chứng là ông T1, số tiền 100.000.000 đồng. Trong thời gian thực hiện theo thỏa thuận, bà T2 có trả lãi cho bà H 01 lần với số tiền 3.000.000 đồng và có làm biên nhận ngày 03/12/2014. Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn là ông T1 thừa nhận ông T1 là người viết hộ giấy thỏa thuận gia hạn ngày 26/8/2014 và viết hộ biên nhận ngày 03/12/2014 với nội dung bà T2 đóng lãi 3.000.000 đồng, bà H là người nhận tiền, ông Huỳnh Anh D3 chồng bà H là người ký tên vào biên nhận. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định giấy thỏa thuận gia hạn ngày 26/8/2014 có nội dung là hợp đồng vay tiền giữa bà H và bà T2 với lãi suất thỏa thuận là 6%/tháng (6.000.000 đồng/tháng). Do bà T2 không thực hiện đóng lãi đúng theo thỏa thuận nên ngày 07/01/2015, bà H và bà T2 cùng đến Văn phòng công chứng T ký 02 hợp đồng hủy hai hợp đồng đã công chứng ngày 26 và 27 tháng 8 năm 2014 và ký lại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02 (số công chứng 37 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015) và

thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02 (số 38, quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015), đất tọa lạc ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có xác nhận lời chứng của Công chứng viên Trần Thanh D.

[26] Mặc dù bà H và bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 (diện tích thực tế là 426,3m^2) và thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 (diện tích thực tế là 422,5m^2) có công chứng tại VPCC T vào ngày 07/01/2015 và bà H đã được UBND huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên vào ngày 04/02/2015. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T2 vào ngày 07/01/2015 về hình thức đúng quy định pháp luật, nhưng về nội dung của hợp đồng thì thực tế các bên không thực hiện nghĩa vụ giao đất, giao nhà cho bên nhận chuyển nhượng cũng như giao tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định tại các Điều 697, 699, 700 và Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005 mà việc ký kết hợp đồng thực chất nhằm mục đích đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán và che giấu giao dịch vay tài sản giữa bà H và bà T2 theo nội dung giấy thỏa thuận gia hạn vào ngày 26/8/2014. Tại phiên tòa, Ông Hồ Kiếm T1 là người đại diện của bà H thừa nhận vào ngày 07/01/2015 bà H và bà T2 không thực hiện việc giao nhận tiền mà việc giao nhận tiền được thực hiện vào ngày 26/8/2014 theo "Giấy thỏa thuận gia hạn" và bà Thúy cũng khẳng định vào ngày 07/01/2015 bà H và bà T2 không có thực hiện việc giao nhận tiền mà đã thực hiện việc giao nhận tiền vào ngày 26/8/2014 theo "Giấy thỏa thuận gia hạn". Trong quá trình thực hiện theo "Giấy thỏa thuận gia hạn", bà T2 có đóng lãi cho bà H với số tiền 3.000.000 đồng (có biên nhận đóng lãi ngày 03/12/2014 – bút lục số 310).

[27] Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và bà T2 vào ngày 07/01/2015 là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản với số tiền 100.000.000 đồng giữa bà H và bà T2 vào ngày 26/8/2014.

[28] Căn cứ vào Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, còn giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này". Căn cứ vào quy định này, có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử khẳng định hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 37 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD và số công chứng 38 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD giữa bà H và bà T2 tại VPCC T vào ngày 07/01/2015 vô hiệu do giả tạo nên Hội đồng xét xử hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên là đúng quy định pháp luật.

[29] Do hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 37 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD và số công chứng 38 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD giữa bà H và bà T2 tại VPCC T vào ngày 07/01/2015 vô hiệu nên cơ sở pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 164363 đối với thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 và giấy chứng nhận số BX 164364 đối với thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cùng ngày 04/02/2015 cho bà Hồ Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng đất không còn. Căn cứ vào Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội, Hội đồng xét xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 164363 đối với thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 và giấy chứng nhận số BX 164364 đối với thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cùng ngày 04/02/2015 cho bà Hồ Thị Thu H đứng tên quyền sử dụng sử dụng đất.

[30] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đinh Trung Ngọc T2 nên toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H không được chấp nhận.

[31] Như đã phân tích trên, số tiền 100.000.000 đồng bà T2 nhận từ bà H vào ngày 26/8/2014, Hội đồng xét xử xét thấy đây là số tiền vay chứ không phải tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không xử lý hậu quả theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà xử lý hậu quả theo hợp đồng vay tài sản.

[32] Tại phiên Tòa, bà T2 trình bày ngày 26/8/2014 có nhận số tiền vay 90.000.000 đồng của bà H chứ không phải 100.000.000 đồng vì đã trả tiền "cò" cho ông T1 10.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T1 không thừa nhận có nhận số tiền 10.000.000 đồng như bà T2 trình bày mà bà T2 đã nhận số tiền 100.000.000 đồng từ bà H vào ngày 26/8/2014. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà T2 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh là chỉ nhận của bà H số tiền 90.000.000 đồng và đã đưa cho ông T1 số tiền 10.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà T2 thừa nhận chữ ký trong giấy thỏa thuận gia hạn vào ngày 26/8/2014 là của bà T2 và thừa nhận là bà đã nhận đủ tiền từ bà H. Như vậy, Hội đồng xét xử khẳng định vào ngày 26/8/2014 bà T2 đã nhận của bà H số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ.

[33] Thực hiện theo nội dung giấy thỏa thuận và gia hạn thì bà T2 phải đóng lãi 6.000.000 đồng/tháng (6%/tháng) và bà T2 đã đóng lãi được 3.000.000 đồng. Nay bà T2 đồng ý trả tiền vốn gốc và lãi suất cho bà H từ ngày nhận tiền là ngày

26/8/2014 đến ngày Tòa án xét xử là ngày 31/10/2017 với mức lãi suất theo quy định của pháp luật.

[34] Căn cứ vào Điều 471 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "Hợp đồng vay tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho vay giao tài sản cho bên vay; khi đến hạn trả, bên vay phải hoàn trả cho bên vay tài sản cùng loại theo đúng số lượng, chất lượng và chỉ phải trả lãi nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định". Như vậy, bị đơn T2 phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn H số tiền vốn gốc 100.000.000 đồng và lãi suất

[35] Xét thấy việc các đương sự thỏa thuận lãi suất 6%/tháng là quá cao so với quy định của pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng" và căn cứ theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quyết định về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam, theo quy định tại Điều 1 "Quy định mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam là 9%/năm". Do đó, mức lãi suất do các bên thỏa thuận không được vượt quá 13,5%/năm (9% x 150%). Như vậy, Hội đồng xét xử áp dụng mức lãi suất là 13,5%/năm (1,125%/tháng) để giải quyết trong vụ án. Tuy nhiên, kể từ ngày 01/01/2017, Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật, tại khoản 1 Điều 468 quy định "Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực". Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không bị thiệt hại nên kể từ ngày 01/01/2017, Hội đồng xét xử cần áp dụng mức lãi suất 20%/năm của Bộ luật dân sự năm 2017 để tính lãi đối với số tiền nợ gốc đến ngày xét xử.

[36] Như vậy số tiền lãi được tính như sau:

[37] - Từ ngày 26/8/2014 đến ngày 31/12/2016 là: 28 tháng 06 ngày x 100.000.000 đồng x 13.5%/năm = 31.725.000 đồng.

[38] - Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/10/2017 là: 10 tháng x 100.000.000 đồng x 20%/năm = 16.666.667 đồng.

[39] Tổng cộng tiền lãi là 48.391.667 đồng trừ đi số tiền lãi 3.000.000 đồng do bà T2 đã trả trước vào ngày 03/12/2014, còn lại là 45.391.667 đồng.

[40] Như vậy, tổng cộng số tiền vốn gốc và lãi bà T2 phải trả cho bà H là: 145.391.667 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

[41] Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Văn K trình bày ông có hùn số tiền 200.000.000 đồng với bà T2 để cất nhà và xây nền móng để làm cửa hàng mua bán vật tư nông nghiệp trên hai thửa đất đang tranh chấp thuộc thửa số 1045, tờ bản đồ số 02, và thửa số 394, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Việc thỏa thuận hùn số tiền 200.000.000 đồng với bà T2 để cất nhà và nền móng trên hai thửa đất đang tranh chấp trên chỉ ông K với bà T2 thỏa thuận với nhau, không ai biết, không có làm giấy tờ. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà T2 không thừa nhận việc ông K có hùn với bà số tiền 200.000.000 đồng để cất nhà và xây dựng nền móng mà cho rằng vì khi tranh chấp với bà H bà T2 trình bày việc ông K có hùn vốn là để ông K tham gia vào vụ án để bảo vệ bà và tại phiên tòa ông K cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh ông có hùn tiền với bà T2 để cất nhà trên đất đang tranh chấp. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ông K không có yêu cầu độc lập đối với số tiền hùn xây dựng nhà với bà T2 trong vụ án nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, nếu ông K có tranh chấp với bà T2 thì khởi kiện thành một vụ kiện khác.

[42] Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Cao D2 và cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nèng R trình bày: Vào tháng 8 năm 2016, ông D2 và bà Nèng R cùng bỏ tiền ra cất 01 căn nhà lá, cột cây trên đất đang tranh chấp, khi cất tiền vật tư và công thợ hết khoảng 4.000.000 đồng, khi cất nhà có hỏi bà T2 và bà T2 đồng ý. Hiện nay ông và bà Nèng R cùng sử dụng để bán quán tại căn nhà lá trên. Nếu Tòa án giải quyết giao đất cho bà H, bà H có yêu cầu tháo dỡ thì ông D2 tháo dỡ căn nhà trên trả lại đất cho bà H. Nếu Tòa án giao đất cho bà T2 thì ông xin bà T2 tiếp tục được sử dụng phần đất cất căn nhà lá để làm quán bán đồ ăn sáng. Do Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn H nên yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Cao D2 và bà Nèng R phải tháo dỡ căn nhà là do ông, bà cất trên đất tranh chấp không được chấp nhận. Tại phiên tòa, bà T2 không có yêu cầu ông Cao D2 và bà Nèng R phải tháo dỡ căn nhà lá do ông, bà cất trên phần đất thuộc thửa số 1045, tờ bản đồ số 02, và thửa số 394, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[43] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[44] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí giám định và định giá tài sản: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 161; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự nguyên đơn Hồ Thị Thu H phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí giám định và chi phí định giá là 3.353.648 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 3.353.648 đồng.

[45] Về án phí dân sự: Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3, khoản 5 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án và khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bị đơn 2 phải trả 02 thửa đất và căn nhà trên đất tranh chấp, 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao D2 và bà Nèng R tháo dỡ căn nhà là trên đất tranh chấp không được chấp nhận và 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đối với việc hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/01/2015 được chấp nhận.

[46] Do toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Hoàn trả cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp.

[47] Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền vay vốn gốc và lãi suất phải trả cho nguyên đơn là 7.269.583 đồng (145.391.667 đồng x 5%).

[48] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện T có người đại diện theo pháp luật là ông Lưu Hữu D1, ông Cao Văn K, ông Cao D2 và bà Nèng R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Điều 129, Điều 471, Điều 697, Điều 699, Điều 700 và Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 3 và khoản 5 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 6 năm 2012 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án và khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H đối với yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Đinh Trung Ngọc T2 phải giao trả cho bà H gồm:

1.1. Thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 426,3m^2 (trong đó 150m^2 đất ở nông thôn và 276,3m^2 đất CLN)) tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

1.2. Thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 422,5m^2 (trong đó 150m^2 đất ở nông thôn và 272,5m^2 đất CLN)) và 01 căn nhà kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp ngói, đòn tay thép, trần thạch cao, tường xây gạch, cửa sắt, kính, nền lát gạch ceramic, diện tích thực tế 73,5m^2 gắn liền trên đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu ông Cao D2 và bà Nèng R phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà lá có diện tích thực tế là 21,32$m^{2.}$ nằm hoàn toàn trên 02 thửa đất số 394 và thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, kết cấu mái lợp lá, cột cây, nền đất, vách lá.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đinh Trung Ngọc T2 đối với yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cụ thể như sau:

3.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 37 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa bên chuyển nhượng bà Đinh Trung Ngọc T2 và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị Thu H đối với thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 38 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa bên chuyển nhượng bà Đinh Trung Ngọc T2 và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị Thu H đối với thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu;

3.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 37 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa bên chuyển nhượng bà Đinh Trung Ngọc T2 và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị Thu H đối với thửa đất số 1045, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng;

3.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số công chứng 38 quyển số X 07/01/2015/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2015 giữa bên chuyển nhượng bà Đinh Trung Ngọc T2 và bên nhận chuyển nhượng bà Hồ Thị Thu H đối với thửa đất số 394, tờ bản đồ số 02, có diện tích 360 m^2 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T tỉnh Sóc Trăng;

3.4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 164364 số vào sổ cấp GCN: CH02108 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Hồ Thị Thu H ngày 04 tháng 02 năm 2015;

3.5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 164363 số vào sổ cấp GCN: CH02107 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho bà Hồ Thị Thu H ngày 04 tháng 02 năm 2015.

4. Xử buộc bị đơn bà Đinh Trung Ngọc T2 có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H số tiền nợ vốn gốc 100.000.000 đồng và lãi 45.391.667 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 145.391.667 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu ba trăm chín mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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 năm 2015.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị Thu H phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí giám định và chi phí định giá tài sản là 3.353.648 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 3.353.648 đồng, nguyên đơn đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Nguyên đơn Hồ Thị Thu H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2012/ 006942 ngày 26 tháng 01 năm 2016 và số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2015/

0003562 ngày 14 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng, như vậy nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền 200.000 đồng.

7.2. Bị đơn bà Đinh Trung Ngọc T2 phải chịu 7.269.583 đồng (Bảy triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm tám mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T có người đại diện theo pháp luật là ông Lưu Hữu D1, ông Cao Văn K, ông Cao D2 và bà Nèng R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

8. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

9. 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 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, 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;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THA dân sự huyện T;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký

Đặng Phước Tuấn