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

Bản án số: 38/2024/DS-ST
Ngày: 29-5-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỸ XUYÊN, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Văn Hiệp;

Bà Nguyễn Hồng Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Dũng– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện Mỹ Xuyên tham gia phiên toà: Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 256/2023/TLST-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số A đường N, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Võ Tuấn H, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số I đường P, Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Bạch Sỹ C và luật sư Bạch Sỹ B, thuộc Văn phòng L – Đoàn luật sư tỉnh S (ông C vắng mặt, ông B có mặt).

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

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Chí T, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ thường trú: Số E ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ tạm trú: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà Huỳnh Thị Mai D (có mặt);

Địa chỉ: Số E ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Trần Thị Kiều O, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ thường trú: Số E ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ tạm trú: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Huỳnh Chí M, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã Viên B1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Huỳnh Thị Mai H1 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã Viên B1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5. Bà Huỳnh Ngọc H2, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường N, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc H2: Ông Võ Tuấn H, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số I đường P, Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 9 năm 2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của nguyên đơn, ông Võ Tuấn H trình bày:

Vào ngày 02/01/2018, ông Huỳnh Chí T có chuyển nhượng cho ông Đ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 537.H do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 10/7/2009, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C2, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/01/2018. Giá chuyển nhượng thực tế toàn bộ thửa đất số 149 hai bên thoả thuận là 200.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng công chứng chỉ thoả thuận ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết và công chứng thì ông Đ (bên nhận chuyển nhượng) đã tiến hành các thủ tục đăng ký biến động chuyển nhượng sang tên cho ông Nguyễn Thanh Đ ngày 30/01/2018. Nhưng sau khi ông Đ được ông Huỳnh Chí T bàn giao thửa đất bà Huỳnh Thị Mai D đang ở trong căn nhà, quản lý sử dụng một số mồ mả chôn cất ông bà của ông T do đó bà D không chịu bàn giao thửa đất cho ông Đ, cho dù ông Đ đồng ý tách lại quyền sử dụng phần diện tích đất có mồ mả của gia đình ông T. Vì vậy mà ông Đ không thể vào quản lý sử dụng thửa đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông Đ.

Theo đơn khởi kiện ông Đ khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

- Buộc ông Huỳnh Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mai D phải liên đới chịu trách nhiệm trả cho ông Đ số tiền đã nhận khi giao dịch chuyển nhượng nhà đất là 200.000.000 đồng.

- Buộc ông Huỳnh Chí T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mai D phải liên đới chịu trách nhiệm trả nợ lãi theo qui định của Bộ luật dân sự với lãi suất 20%/năm, kể từ ngày 02/01/2018 tạm tính trả lãi cho đến khi ông T thanh toán hoàn tất số tiền đã nhận. Tổng cộng số tiền vốn và lãi tính đến ngày 02/8/2023 (05 năm 07 tháng) số tiền lãi là 223.333.000 đồng và tiếp tục trả lãi cho đến khi ông T thanh toán hoàn tất số tiền đã nhận.

- Huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 02/01/2018 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy bỏ phần thay đổi đăng ký biến động tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng số vào số cấp GCN 537.H do UBND huyện M cấp ngày 10/7/2009. Nội dung: Chuyển nhượng hết thửa đất cho ông Nguyễn Thanh Đ vào ngày 30/01/2018.

- Việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng, chỉnh lý biến động được thực hiện đồng thời khi ông T, bà D giao trả đủ số tiền gốc và tiền lãi cho ông Đ theo quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Ông Đ thừa nhận ông T có vay tiền của ông Đ gốc là 130.000.000 đồng vào thời điểm trước năm 2018, thỏa thuận lãi 5%/tháng. Đến ngày 02/01/2018, thì ông T và ông Đ mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin, giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Chí T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh Đ, được công chứng ngày 02/01/2018 tại văn phòng công chứng Trần Văn N, đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, địa chỉ đất tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và hai bên có ký hợp đồng thuê nhà ở giữa bên cho thuê nhà ông Nguyễn Thanh Đ, bên thuê nhà ông Huỳnh Chí T. Từ khi vay đến nay ông T chưa trả nợ lãi lần nào và cũng chưa trả nợ gốc. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2018, giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Chí T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh Đ, được công chứng ngày 02/01/2018 tại văn phòng công chứng Trần Văn N, đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, địa chỉ đất tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- Buộc ông Huỳnh Chí T và bà Trần Thị Kiều O có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh Đ và vợ ông Đ là bà Huỳnh Ngọc H2 số tiền gốc là 130.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 20%/năm tính từ ngày 02/01/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm và yêu cầu lãi chậm trả cho đến khi thanh toán hết nợ.

Ông Đ yêu cầu ông T trả số nợ trước, sau đó thì ông Đ sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để điều chỉnh biến động. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mai D thì ông Đ không yêu cầu bà

Huỳnh Thị Mai D trả số nợ cho ông Đ nữa. Đối với hợp đồng thuê nhà ở giữa: bên cho thuê nhà: Ông Nguyễn Thanh Đ; Bên thuê nhà: Ông Huỳnh Chí T thì ông Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ông Bạch Sỹ B trình bày:

Thống nhất với ý kiến của đại diện cho nguyên đơn ông Võ Tuấn H.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Chí T trình bày:

Ông có vay tiền của ông Đ nhiều lần, tổng số tiền ông vay gốc là 130.000.000 đồng, lãi là 5%/tháng. Thời gian vay ông không nhớ nhưng trước ngày 02/01/2018. Sau khi vay ông có đóng lãi cho ông Đ tổng là 65.000.000 đồng tiền lãi rồi ngưng đóng cho đến nay do hoàn cảnh ông khó khăn không có khả năng đóng lãi tiếp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 02/01/2018 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và hợp đồng thuê nhà là để hợp thức hợp đồng vay tiền vào năm 2018 để làm tin thôi, chứ thực tế không có chuyển nhượng nhà đất và không có việc thuê nhà.

Tại các phiên hòa giải ông đồng ý trả cho ông Đ số tiền gốc 130.000.000 đồng và lãi là 70.000.000 đồng. Tổng số tiền ông đồng ý trả cho ông Đ là 200.000.000 đồng và đồng ý đóng lãi với mức lãi suất 20%/năm đối với số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 27/11/2023 đến khi trả hết nợ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông chỉ đồng ý trả cho ông Đ số tiền nợ gốc là 130.000.000 đồng và xin không đóng lãi thêm do hoàn cảnh gia đình ông khó khăn, không có khả năng đóng lãi và ông đồng ý yêu cầu tòa án tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 02/01/2018 đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đứng tên là vô hiệu. Đối với hợp đồng thuê nhà ở giữa bên cho thuê nhà ông Nguyễn Thanh Đ, bên thuê nhà ông Huỳnh Chí T, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vợ ông là bà Trần Thị Kiều O, vợ chồng chung sống với nhau khoảng 30 năm nay nhưng không đăng ký kết hôn. Số tiền ông vay của ông Đ là để trả khoản nợ phát sinh của ông và bà O trong thời gian ông làm lúa trước đây. Ông Đ yêu cầu bà O cùng trả nợ thì ông không đồng ý, ông yêu cầu mình ông trả số nợ cho ông Đ.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mai D trình bày:

Phần đất và căn nhà tại thửa số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha mẹ bà là bà Lê Thị Đ1 (chết năm 2014) và ông Huỳnh Hữu C1 (chết năm 1999). Phần đất và căn nhà này cha mẹ chưa cho ai, để cho bà ở để thờ cúng tổ tiên ông bà. Việc ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử đụng đất thì bà không hay biết, bà cũng không có chuyển nhượng phần đất và căn nhà cho ông Đ1, cũng không cho ông Đ1 thuê căn

nhà, bà cũng không có vay tiền của ông Đ1 nên nay bà không đồng ý trả tiền cho ông Đ1.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chí M trình bày:

Phần đất và căn nhà tại thửa số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha mẹ ông là bà Lê Thị Đ1 (chết năm 2014) và ông Huỳnh Hữu C1 (chết năm 1999). Phần đất và căn nhà này cha mẹ chưa cho ai để cho các anh chị em của ông. Hiện nay bà D ở để thờ cúng tổ tiên ông bà. Việc ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử đụng đất thì ông không hay biết. Bà D không có chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ1, bà D cũng không có vay tiền gì của ông Đ1 nên đề nghị Tòa án xem xét bà D không trả tiền cho ông Đ1.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mai H1 trình bày:

Phần đất và căn nhà tại thửa số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của cha mẹ bà là bà Lê Thị Đ1 (chết năm 2014) và ông Huỳnh Hữu C1 (chết năm 1999). Phần đất và căn nhà này cha mẹ chưa cho ai để cho các anh chị em của bà, hiện nay bà D ở để thờ cúng tổ tiên ông bà. Việc ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử đụng đất thì bà không hay biết. Bà D không có chuyển nhượng nhà đất cho ông Đ1, bà D cũng không có vay tiền gì của ông Đ1 nên đề nghị Tòa án xem xét bà D không trả tiền cho ông Đ1.

- Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm về giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2018, giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Chí T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh Đ, được công chứng ngày 02/01/2018 tại văn phòng công chứng Trần Văn N, đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, địa chỉ đất tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Huỳnh Chí T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 580400, số vào sổ cấp GCN: 537H do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 10/7/2009 cho ông Huỳnh Chí T đứng tên, đã được xác nhận nội dung biến động: Ngày 30/01/2018 chuyển nhượng hết thửa cho ông Nguyễn Thanh Đ đứng tên.

- Buộc ông Huỳnh Chí T và bà Trần Thị Kiều O có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh Đ và bà Huỳnh Ngọc H2 số tiền nợ gốc là 130.000.000 đồng, và

tiền lãi với lãi suất 20%/năm tính từ ngày 02/01/2018 đến khi xét xử sơ thẩm.

- Tuyên án phí, lãi suất chậm thanh toán ở giai đoạn thi hành án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc xét xử vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Bạch Sỹ C và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kiều O đã được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, ông C có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bà O vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt ông Bạch Sỹ C và bà Trần Thị Kiều O.

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mai D trả tiền cho ông Đ nhưng tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và không yêu cầu bà D trả tiền mà yêu cầu vợ ông T là bà Trần Thị Kiều O cùng liên đới trả số tiền cho ông Đ và vợ ông Đ là bà Huỳnh Ngọc H2. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ông Đ và ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2018, giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Chí T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh Đ, được công chứng ngày 02/01/2018 tại văn phòng công chứng Trần Văn N, đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, địa chỉ đất tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Nay đại diện nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2018 là vô hiệu. Xét thấy, tại phiên tòa, đại diện của ông Đ và ông T cũng thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149 là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích che giấu giao dịch hợp đồng vay tài sản. Đây là các tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản, đây là tình tiết không phải chứng minh. Từ đó, có căn cứ xác định các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà nêu trên là giả tạo nên vô hiệu kể từ khi xác lập theo quy định tại Điều 124 và khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền,*

nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường". Xét thấy:

[4.1] Đối với hợp đồng thuê nhà ở, không đề ngày, (không có công chứng, chứng thực) giữa: bên cho thuê nhà: Ông Nguyễn Thanh Đ; Bên thuê nhà: Ông Huỳnh Chí T là hợp đồng giả cách. Thực tế nhà và đất bà D vẫn quản lý, sử dụng, các bên không có thực hiện việc trả tiền thuê nhà cho nhau nên không có hậu quả xảy ra. Đại diện nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4.2] Xét hợp đồng giao dịch bị che giấu có hiệu lực là hợp đồng vay tài sản giữa ông Đ và ông T: Ông T cho rằng ông T vay của ông Đ là 130.000.000 đồng vào năm 2018, đại diện của ông Đ cũng thống nhất là ông T có vay của ông Đ là 130.000.000 đồng vào năm 2018. Khi vay thỏa thuận lãi suất 5%/tháng. Đến nay ông T chưa trả số tiền nợ gốc cho ông Đ. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 92 Hội đồng xét xử xác định ông T có vay tiền của ông Đ 130.000.000 đồng vào năm 2018 là sự thật không phải chứng minh. Do đó nay ông Đ yêu cầu ông T trả số tiền nợ gốc 130.000.000 đồng là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về tiền lãi: Thời điểm vay số tiền 130.000.000 đồng, hai bên thống nhất thừa nhận lãi thỏa thuận là 5%/tháng. Nay đại diện nguyên đơn yêu cầu thanh toán mức lãi suất là 20%/năm, tương đương 1,66%/tháng là phù hợp theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự. Do đó Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng mức lãi suất 20%/năm. Cụ thể, số tiền lãi từ ngày 02/01/2018 đến ngày 29/5/2024 là: 130.000.000 đồng x 20%/năm x 06 năm 04 tháng 27 ngày = 166.616.600 đồng. Tổng cộng khoản vay gốc và lãi là 296.616.600 đồng. Bị đơn ông T trình bày có đóng lãi cho ông Đ số tiền 65.000.000 đồng nhưng đại diện của ông Đ không thừa nhận và cho rằng ông T chưa đóng lãi lần nào. Ông T cũng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh ông T có đóng tiền lãi cho ông Đ. Do đó, ý kiến của ông T về việc đóng lãi Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Trần Thị Kiều O trả số nợ: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kiều O là vợ ông T phải liên đới cùng với ông T chịu trách nhiệm trả cho ông Đ và bà H2 số tiền gốc 130.000.000 đồng và tiền lãi. Xét thấy, ông T vay tiền của ông Đ là để thanh toán khoản nợ mà ông T và bà O nợ những người khác trong quá trình làm kinh tế gia đình. Ông T và bà O hiện vẫn chung sống với nhau, ông T thiếu nợ bà O vẫn biết. Vì vậy, cần buộc bà O có nghĩa vụ cùng với ông T thanh toán nợ cho ông Đ. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn không yêu cầu bà D cùng có nghĩa vụ thanh toán nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn ông T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà O có nghĩa

vụ trả tiền nên phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu trả tiền đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định khoản 2 Điều 143 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 124, Điều 463, 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015:

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2018, giữa bên chuyển nhượng ông Huỳnh Chí T, bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Thanh Đ, được công chứng ngày 02/01/2018 tại văn phòng công chứng Trần Văn N, đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 25, diện tích 394 m^2, địa chỉ đất tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu kể từ thời điểm xác lập.

2. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bị đơn ông Huỳnh Chí T 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 580400, số vào sổ cấp GCN: 537H do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 10/7/2009 cho ông Huỳnh Chí T đứng tên, đã được xác nhận nội dung biến động: Ngày 30/01/2018 chuyển nhượng hết thửa cho ông Nguyễn Thanh Đ đứng tên. Ông Huỳnh Chí T có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc ông Huỳnh Chí T có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông Nguyễn Thanh Đ không hoàn trả cho ông Huỳnh Chí T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì ông Huỳnh Chí T có quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Huỳnh Chí T và bà Trần Thị Kiều O có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thanh Đ và bà Huỳnh Ngọc H2 số tiền 296.616.600 đồng (Hai trăm chín mươi sáu triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, sáu trăm đồng), (Trong đó tiền gốc là 130.000.000 đồng, tiền lãi là 166.616.600 đồng tính từ ngày 02/01/2018 đến ngày 29/5/2024 với lãi suất 20%/năm).

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.100.000 đồng (Mười một triệu, một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010349 ngày 12/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn ông Huỳnh Chí T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kiều O phải liên đới nộp tiền án phí dân sự là 14.830.800 đồng (Mười bốn triệu, tám trăm ba mươi nghìn, tám trăm đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

6. Về việc thi hành án: Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện Mỹ Xuyên,
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Trần Thị Mến