TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2023/DS-ST
Ngày: 04 - 8 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Anh Việt

2. Ông Lê Văn Phước

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thụy Thùy Trâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên toà:* Ông Trần Cao Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đặng Cao S, sinh năm 1971.

Chị Mai Thị Nh, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 2625 tổ 9, khu phố 3, phường Phước Nguyên, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh S, chị Nh là ông Mai Văn B, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã Phú Long, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Bị đơn: Chị Ngô Kim M, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Hòa, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1984 (có mặt).

2. Chị Võ Thị Ngọc B, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp Tân Thạnh, xã An Nhơn, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho chị Bích là anh Nguyễn Thanh T, theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2023 (có mặt).

3. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1958 (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân Nghĩa, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

5. Anh Ngô Văn K, sinh năm 1981 (có mặt).

6. Chị Lê Trúc Ph, sinh năm 1979 (có mặt).

7. Ngô Phương Nh, sinh năm 2011.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Như là chị Lê Trúc Ph.

Địa chỉ: Ấp Tân Nghĩa, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

8. Anh Lê Minh L, sinh năm 1980 (có mặt).

9. Anh Ngô Tuấn V, sinh năm 2003 (có mặt).

10. Ngô Hoàng Mỹ V, sinh năm 2007.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Vy là chị Ngô Kim M.

Địa chỉ: Ấp Tân Nghĩa, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Đặng Cao S và chị Mai Thị Nh có ông Mai Văn B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do trước đó chị M có chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh T và chị Võ Thị Ngọc B diện tích 3.644,7m^2 thửa đất số 315, tờ bản đồ số 59 và các bên đã làm thủ tục sang tên xong. Anh T đã được đứng tên giấy chứng nhận nhưng vì lúc này gia đình chị M không có giao đất và chị M có ý định mua lại phần đất nhưng lại không có tiền nên ngày 27/01/2022 chị Ngô Kim M có vay số tiền 1.200.000.000 đồng của anh Đặng Cao S và chị Mai Thị Nh, hai bên có làm biên bản giao nhận tiền và có ký tên vào biên bản, lãi suất thỏa thuận miệng 60.000.000 đồng/tháng (tương ứng 5%/tháng), chị M đã đưa trước 02 tháng tiền lãi là 120.000.000 đồng.

Sau khi nhận đủ tiền từ anh S thì chị M đã trả lại tiền cho anh T, chị Bích xong nhưng vì muốn làm tin và đảm bảo việc chị M trả khoản nợ vay nên anh S, chị Nh mới yêu cầu chị M phải làm thủ tục sang tên thửa đất 315 cho anh S, chị Nh. Lúc này anh T vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận nên thay vì anh T làm thủ tục sang tên lại cho chị M rồi chị M sang tên lại cho anh S, để đỡ tốn thời gian

nên sau khi thống nhất giữa ba bên thì anh T đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 315 qua cho anh S, chị Nh.

Vì anh S, chị Nh chỉ cho chị M vay tiền, không có ý định nhận chuyển nhượng thửa đất nên nay cũng tạo điều kiện cho chị M và gia đình ông T chuộc đất lại. Anh S, chị Nh đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 315 từ anh T qua cho anh S để công nhận lại đất cho chị Ngô Kim M. Anh S, chị Nh yêu cầu chị M phải trả lại tiền vốn gốc 1.200.000.000 đồng và trả lãi theo lãi suất thỏa thuận 5%/tháng tính từ ngày 27/3/2022 đến khi xét xử sơ thẩm nhưng tại phiên tòa ông Mai Văn B đại diện cho anh S, chị Nh thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu chị M trả lãi theo lãi suất quy định của Nhà nước.

Ông B không yêu cầu gì đối với anh Nguyễn Thanh T, chị Võ Thị Ngọc B.

Hiện giấy chứng nhận thửa đất 315 thì S, Nh đang giữ không có cầm cố, thế chấp cho ai.

Bị đơn chị Ngô Kim M trình bày:

Trước đây thửa đất 315 chị M được cha mẹ là ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị T tặng cho, đến năm 2021 do cần vốn làm ăn nên chị M đã chuyển nhượng 2.000m^2 đất cho anh Nguyễn Thanh T với giá 900.000.000 đồng, các bên đã làm thủ tục sang tên xong nhưng vì ông T, bà Tư đang ở trên đất không đồng ý giao đất nên sau đó chị M mua lại thửa đất từ anh T với giá 1.000.000.000 đồng.

Lúc này chị M không có tiền nên đã vay của anh S, chị Nh số tiền 1.200.000.000 đồng, lãi thỏa thuận 5%/tháng. Sau khi nhận tiền từ anh S thì chị M trả cho anh T 1.000.000.000 đồng còn 200.000.000 đồng chị M đưa tiền lãi trước cho anh S là 120.000.000 đồng (tương đương 2 tháng). Còn lại 80.000.000 đồng trả cho người môi giới 8.000.000 đồng và đóng hơn 2.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, còn lại bao nhiêu thì tiêu xài.

Sau khi trả tiền cho anh T xong thì anh S, chị Nh yêu cầu chị M phải sang tên thửa đất 315 để anh S chị Nh đứng tên, mục đích đảm bảo việc chị M trả số nợ trên nhưng vì lúc này anh T còn đứng tên nên để không mất thời gian nêu kêu anh T làm thủ tục sang tên chuyển thẳng qua cho anh S, chị Nh.

Nay chị M yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh T, chị Võ Thị Ngọc B với anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh đối với diện tích 3.644,7m^2 (đo thực tế 3.573,4m^2) thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 59 được Văn phòng Công chứng Châu Thành công chứng ngày 27/01/2022 để công nhận lại cho chị M đứng tên.

Chị M đồng ý trả lại số tiền vay 1.200.000.000 đồng và trả lãi phát sinh theo lãi suất quy định từ ngày 27/3/2022 đến khi xét xử sơ thẩm. Không yêu cầu xem xét lại đối với khoản tiền lãi 120.000.000 đồng đã đóng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 315 là của cha mẹ cho vợ chồng ông T. Khoảng năm 2019 vợ chồng ông T tặng cho một phần thửa đất cho chị M, đến năm 2020 thì Ngô Thị Kim L tặng cho chị M thêm phần diện tích. Sau đó chị M hợp thành thửa 315 như ngày nay.

Việc chị M làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho anh T thì gia đình ông không biết.

Gia đình ông T chỉ có phần đất này để ở ngoài ra không còn phần đất nào khác. Việc chị M vay tiền của anh S thì chị M có trách nhiệm trả cho anh S.

Trước đây ông Ngô Văn T yêu cầu được công nhận thửa đất 315 cho ông T và chị M cùng đứng tên. Tuy nhiên tại phiên tòa ông T xin rút lại yêu cầu này, đồng ý công nhận lại thửa đất 315 cho một mình chị M đứng tên, ông T không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh T, đồng thời anh T đại diện cho chị Võ Thị Ngọc B trình bày:

Ngày 28/6/2021 anh T nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 3.644,7m^2 thửa đất số 315, tờ bản đồ số 59 với giá 900.000.000 đồng. Trong hợp đồng ghi nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 315 nhưng thực tế hai bên chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng 2.000m^2 (vị trí căn nhà) vì lúc này chị M cần tiền gấp nếu tách diện tích 2.000m^2 thì sẽ mất thời gian nên trong hợp đồng mới ghi chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa 315.

Sau đó chị M không chịu giao đất và có ý định chuộc lại đất nên anh T cũng đồng ý. Chị M không có tiền nên mới dẫn anh S, chị Nh đến gặp anh T.

Sau khi trao đổi thống nhất 3 bên thì Sang, chị Nh cho chị M vay 1.200.000.000 đồng để trả lại cho anh T, còn anh T thì sẽ sang tên thửa đất cho anh S, chị Nh để đảm bảo việc thu hồi nợ. Tại phòng công chứng Châu Thành vợ chồng anh T đã ký tên chuyển nhượng lại phần đất cho anh S, chị Nh. Tiền vay thì anh S, chị Nh giao cho chị M trực tiếp nhận, sau đó chị M đưa cho anh T 1.000.000.0000 đồng, còn lại 200.000.000 là chị M giữ để đóng tiền lãi, chi trả cho người môi giới…

Do anh T, chị Bích đã nhận lại tiền chuyển nhượng từ chị M xong và đã ký hợp đồng sang tên cho anh S, chị Nh thửa đất 315 nên anh T, chị Bích không còn trách nhiệm gì đối với thửa đất và không yêu cầu gì khác. Việc chị M yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng từ anh T qua cho anh S thì anh T cũng không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Văn K, chị Lê Trúc Ph trình bày:

Trước đây gia đình anh Kích được Ủy ban xã xét hỗ trợ xây một căn nhà trên phần đất hiện đang tranh chấp, ông T lúc đó có hứa cho gia đình anh Kích một phần diện tích khoảng 500m^2. Anh Kích, chị Phương không biết ông T, bà

Tư và chị Lan tặng cho thửa đất 315 cho chị M lúc nào, khi các bên tranh chấp Tòa án có gửi thông báo thì gia đình anh Kích mới biết.

Nay anh Kích, chị Phương không yêu cầu gì trong vụ án này, cũng không yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 104,6m^2 hiện anh Kích, chị Phương đang quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh L trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của chị M, ngoài ra không trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh có ông Mai Văn B đại diện với chị Ngô Kim M. Buộc chị M có trách nhiệm trả cho anh S, chị Nh số tiền vốn gốc 1.200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất quy định 1.66%/tháng.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh T, chị Võ Thị Ngọc B với anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh đối với diện tích 3.644,7m^2 (đo thực tế 3.573,4m^2) thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 59 được Văn phòng Công chứng Châu Thành công chứng ngày 27/01/2022 để công nhận lại cho chị Ngô Kim M đứng tên.

+ Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Ngô Văn T đối với việc ông T yêu cầu công nhận thửa đất 315, tờ bản đồ số 59 cho ông T cùng chị M đứng tên.

Án phí đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật cần giải quyết: Nguyên đơn anh Đặng Cao S và chị Mai Thị Nh yêu cầu chị Ngô Kim M trả lại tiền vốn gốc và trả lãi phát sinh. Còn chị M yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2022 đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 59 để công nhận lại cho chị M. Do đó Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp hợp đồng hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2 Về thẩm quyền giải quyết: Hiện chị Ngô Kim M đang cư trú tại ấp Tân Hòa, xã Tân Nhuận Đông, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp nên theo khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền.

1.3 Đối với bà Nguyễn Thị T có đơn xin vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của anh Đặng Cao S và chị Mai Thị Nh đối với khoản tiền vay và lãi, Hội đồng xét thấy như sau:

[2.1.1] Đối với khoản tiền vay: Các đương sự đều xác định anh Đặng Cao S và chị Mai Thị Nh có cho chị Ngô Kim M vay số tiền 1.200.000.000 đồng và có làm biên bản giao nhận tiền ngày 27/01/2022, mục đích để chị M trả lại cho anh Nguyễn Thanh T và nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 59. Sau khi nhận tiền từ anh S và chị Nh xong thì chị M đưa cho anh T 1.000.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng thì chị M đưa cho anh S 120.000.000 đồng tương ứng 02 tháng tiền lãi, còn lại thì chị M chi cho người môi giới, làm thủ tục sang tên và tiêu xài cá nhân.

Việc thừa nhận của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nên có đủ cơ sở xác định chị Ngô Kim M có vay của anh Đặng Cao S và chị Mai Thị Nh số tiền gốc 1.200.000.000 đồng và chị M thừa nhận vẫn còn nợ anh S chị Nh số tiền này nên xét việc anh S, chị Nh yêu cầu chị M trả số tiền vốn gốc 1.200.000.000 đồng là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.2] Đối với khoản tiền lãi phát sinh:

Cả chị M và ông Mai Văn B là người đại diện theo ủy quyền cho anh S, chị Nh thống nhất xác định khi anh S, chị Nh cho chị M vay số tiền 1.200.000.000 đồng ngày 27/01/2022 thì các bên thỏa thuận miệng lãi suất là 5%/tháng, chị M đã đưa trước cho anh S, chị Nh 02 tháng tiền lãi tổng cộng là 120.000.000 đồng.

Tuy nhiên tại phiên tòa ông Mai Văn B là người đại diện cho anh S, chị Nh thống nhất theo yêu cầu của chị M là tính lãi suất số tiền 1.200.000.000 đồng từ ngày 27/3/2022 đến khi xét xử sơ thẩm ngày 04/8/2023, theo lãi suất quy định Nhà nước.

Chị M cũng thống nhất về thời gian tính lãi phát sinh theo như Ông B trình bày và chị M yêu cầu điều chỉnh lãi suất theo quy định pháp luật để chị M có điều kiện trả vốn và lãi cho anh S, chị Nh. Hội đồng xét thấy như sau:

Việc lúc đầu các bên thỏa thuận tính lãi suất 5%/tháng trên số tiền vốn gốc là vượt quá lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự, cụ thể:

1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì 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 lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực.

Đối chiếu quy định trên thì lãi suất mà các bên thỏa thuận pháp luật cho phép tối đa là 20%/năm, tức 1.66%/tháng còn mức lãi suất vượt quá thì sẽ không có giá trị pháp lý. Trong vụ án này do các bên thỏa thuận mức lãi suất vượt quá quy định nên Hội đồng xét xử sẽ điều chỉnh lãi suất cho phù hợp và áp dụng mức lãi suất 1.66%/tháng để tính khoản lãi mà chị M có trách nhiệm trả cho anh S, chị Nh. Cụ thể:

Số tiền 1.200.000.000đ x 1.66%/tháng x 496 ngày (27/3/2022 – 04/8/2023) = 329.344.000 đồng.

Tại phiên tòa cả Ông B và chị M thống nhất điều chỉnh lãi suất theo quy định nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Như vậy ngoài khoản tiền gốc 1.200.000.000 đồng thì chị M còn phải trả cho anh S, chị Nh tiền lãi phát sinh từ ngày 27/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 04/8/2023 là 329.344.000 đồng.

Đối với số tiền lãi 120.000.000 đồng mà chị M đã trả cho anh S, chị Nh. Vì các đương sự không có yêu cầu điều chỉnh lại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét thấy:

[2.2.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh T, chị Võ Thị Ngọc B với anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh đối với thửa 315, tờ bản đồ số 59 được Văn phòng Công chứng Châu Thành công chứng ngày 27/01/2022 là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[2.2.2] Về nội dung hợp đồng: Các bên đều thừa nhận khi chị M sử dụng số tiền 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lại thửa đất 315 từ anh T nhưng vì lúc này anh S muốn đảm bảo việc thu hồi khoản vốn gốc 1.200.000.000 đồng đã cho chị M vay nên thay vì anh T phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho chị M rồi chị M giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S giữ làm tin thì các bên lại thỏa thuận anh T làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất qua cho anh S, chị Nh đứng tên. Như vậy thực tế anh T không có việc chuyển nhượng thửa 315, cũng như giao đất cho anh S, chị Nh mà việc sang tên này chỉ nhằm mục đích để đảm bảo cho việc chị M trả khoản nợ vay và lãi đúng hạn cho anh S, chị Nh. Hơn nữa mặc dù anh S, chị Nh đứng tên thửa đất nhưng không có việc quản lý đất mà phần đất thửa 315 vẫn do chị M, ông T, bà Tư và gia đình anh Ngô Văn K đang sử dụng từ trước đến nay không thay đổi. Nên có thể xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

Nguyễn Thanh T, chị Võ Thị Ngọc B với anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh vào ngày 27/01/2022 là hợp đồng giả tạo để nhằm che dấu giao dịch khác là vay tiền nên hợp đồng chuyển nhượng đất sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Chị M yêu cầu được công nhận lại quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này. Các đương sự khác đang ở trên đất không có ý kiến hoặc tranh chấp gì liên quan đến thửa đất.

Anh S, chị Nhàn cũng không tranh chấp gì đến đất, chỉ yêu cầu chị M trả tiền vay và lãi phát sinh. Còn anh T thống nhất việc chị M yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/01/2022.

Do đó xét việc chị Ngô Kim M yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/01/2022 đối với thửa 315 để công nhận lại cho chị Ngô Kim M là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Còn hợp đồng chuyển nhượng giữa chị M và anh T vào ngày 28/6/2021 do anh T đã nhận lại số tiền chuyển nhượng và anh T cũng không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì đối với thửa đất này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét mà chỉ cần công nhận lại quyền sử dụng đất cho chị Ngô Kim M.

[2.3] Xét tại phiên tòa ông Ngô Văn T xin rút lại yêu cầu về việc công nhận cho ông T cùng Ngô Kim M được quyền quản lý, sử dụng diện tích thửa 315 là trên cở sở tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ xét xử yêu cầu này của ông T.

[2.4] Chi phí tố tụng: Tại phiên tòa ông Mai Văn B và chị Ngô Kim M thống nhất chia đôi khoản chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo đạc tổng cộng 5.699.520 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Vì vậy anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh chịu 2.849.500 đồng, còn chị M chịu 2.850.020 đồng. Anh S và chị Nh đã tạm ứng trước và chi xong nên chị M phải hoàn trả lại cho anh S, chị Nh số tiền 2.850.020 đồng.

[2.5] Về án phí: Tại phiên tòa ông Mai Văn B và chị Ngô Kim M thống nhất chia đôi số tiền án phí 300.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Vì vậy anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh chịu 150.000 đồng, chị M chịu 150.000 đồng.

Chị Ngô Kim M chịu 57.880.320 đồng án phí sơ thẩm đối với khoản tiền gốc và lãi phải trả cho anh S, chị Nh.

[3] Qua nội dung phân tích trên, xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, các Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 124, 131, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai.

Căn cứ Điều 12, 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 và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

[1] Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh có ông Mai Văn B đại diện với chị Ngô Kim M.

Buộc chị Ngô Kim M phải trả cho anh S, chị Nh tiền vốn gốc 1.200.000.000 đồng và tiền lãi 329.344.000 đồng (đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 04/8/2023).

- Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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, 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Ngô Kim M.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh T, chị Võ Thị Ngọc B với anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh đối với diện tích 3.644,7m^2 (đo thực tế 3.573,4m^2) thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 59 được Văn phòng Công chứng Châu Thành công chứng ngày 27/01/2022.

Công nhận lại cho chị Ngô Kim M được quyền quản lý, sử dụng diện tích 3.573,4m^2 thuộc thửa 315, tờ bản đồ số 59, vị trí đất được xác định từ mốc 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 19/7/2023.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2023 và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành ngày 19/7/2023).

[3] Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Ngô Văn T đối với việc công nhận thửa đất 315 cho ông T đứng tên.

[4] Chi phí tố tụng: Anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh chịu 2.849.500 đồng. Chị Ngô Kim M chịu 2.850.020 đồng chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản. Anh S và chị Nh đã tạm ứng trước và chi xong nên chị M phải hoàn trả lại cho anh S, chị Nh số tiền 2.850.020 đồng.

[5] Về án phí: Chị Ngô Kim M phải chịu 57.880.320 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 150.000 đồng án phí đối với hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Sau khi trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà chị M đã đóng là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005619 ngày 11/7/2023 thì chị M còn phải nộp tiếp 57.730.320 đồng.

Anh Đặng Cao S, chị Mai Thị Nh chịu 150.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu.

Sau khi trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh S chị Nh đã đóng là 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 0015475 ngày 02/02/2023 thì anh S, chị Nh được nhận lại 850.000 đồng.

Ông Ngô Văn T thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 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.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình