

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 224/2021/DS-ST

Ngày: 18/11/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất vô hiệu, Hợp đồng vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Vĩnh Lộc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Thanh Phong;
2. Ông Trương Hoàng Hoa.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Thơ - Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên toà:
Ông Đỗ Huỳnh Thanh Tân – Kiểm sát viên

Trong các ngày 08 và ngày 18 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2021/TLST - DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, Hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2021/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh H, sinh năm 1979

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Bị đơn: Chị H, sinh năm 1997

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông B, sinh năm 1963

Bà T, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện G, Tiền Giang

Cháu K, sinh năm 2008

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật của cháu Kha: anh H

Văn phòng Công chứng N

Địa chỉ: 44-46 N, phường 1, TP. T, Tiền Giang

Anh H, chị H có mặt;

Ông B, bà T, đại diện Văn phòng công chứng vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 12 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn anh H trình bày:

Ngày 02/10/2020, anh có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tại thửa 194, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.603,8 m² đất trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 295912, sổ vào sổ cấp GCN: CH00284 do UBND huyện Chợ Gạo cấp ngày 01/4/2011 cho anh H, đất tọa lạc ấp Hòa Lạc Trung, xã Hòa Định, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng có công chứng. Tuy nhiên, đây chỉ là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản giữa anh với chị H. Do cần tiền để giải quyết công việc nên anh được người giới thiệu vay của chị H số tiền 200.000.000 đồng. Anh có nhận của chị H số tiền 50.000.000 đồng. Anh có viết biên nhận cho chị H và có ký tên, đưa cho người môi giới, nhưng có để trống nội dung số tiền, khi nào nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng thì sẽ điền vào sau. Sau đó, anh đến gặp chị H để yêu cầu giao thêm số tiền 150.000.000 đồng thì chị H không đồng ý và giao ra hai bản hợp đồng trong đó có một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nội dung anh thuê lại phần đất của chị H với giá 10.000.000 đồng. Hiện chị H đã sang tên cho chị H đối với quyền sử dụng đất nêu trên.

Anh yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không có ngày tháng năm giữa anh với chị H do giả tạo. Anh trả lại cho chị H số tiền vay là 50.000.000 đồng.

- Tại bản tự khai ngày 10 tháng 3 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn chị H trình bày:

Ngày 02/10/2020, chị có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tại thửa 194, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.603,8 m² đất trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 295912, sổ vào sổ cấp GCN: CH00284 do UBND huyện Chợ Gạo cấp ngày 01/4/2011 cho anh H. Giá chuyển nhượng thực tế là 210.000.000 đồng nhưng giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng để giảm thuế với nhà nước. Hợp đồng có công chứng tại văn phòng công chứng. Chị đã giao đủ số tiền 210.000.000 đồng cho anh H và anh H có viết biên nhận tiền đưa cho chị. Chị đã làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất phần đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị có làm hợp đồng cho anh H thuê lại phần đất trên với giá 10.000.000 đồng mỗi tháng. Tuy nhiên, quá trình thuê đất thì anh H không thực hiện theo đúng hợp đồng thuê. Sau 03 tháng, chị

yêu cầu anh H giao lại phần đất nhưng anh H không thực hiện và nại ra việc hợp đồng giả tạo.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh H về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì chị không đồng ý. Số tiền anh H nhận của chị là 210.000.000 đồng chứ không phải là 50.000.000 đồng.

- *Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 11 tháng 10 năm 2021, Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ xác định có văn bản công chứng nêu trên (chứng nhận bởi Công chứng viên Đặng Minh Sử của văn phòng), nội dung thể hiện ông H chuyển nhượng đất tại ấp Hòa Lạc Trung, xã Hòa Định, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số 194 tờ bản đồ số 9 cho bà H.

Qua kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ chưa phát hiện vấn đề gì, hồ sơ công chứng có đầy đủ giấy tờ cần thiết, nội dung văn bản không trái pháp luật, văn phòng công chứng đã giải thích rõ nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, những đương sự trong văn bản đã tự nguyện ký/điểm chỉ vào văn bản trước sự có mặt của công chứng viên.

Do vậy, văn phòng công chứng xác định hợp đồng trên là hợp lệ, đúng thủ tục và quy định của pháp luật. Ngoài ra văn phòng cũng không có yêu cầu, ý kiến gì.

- Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông B, bà T biết để tham gia phiên tòa theo quy định nhưng ông Bình, bà Tròn vẫn không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cũng không cung cấp chứng cứ hoặc có ý kiến bằng văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của anh H.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B và bà T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, Văn phòng công chứng N có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông B, bà T, Văn phòng công chứng N là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Anh H yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa anh với chị H và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; đồng thời anh trả lại cho chị H số tiền đã vay nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu, Hợp đồng vay tài sản*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nơi có bất động sản tranh chấp là ấp T, xã Đ, huyện G nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3] Căn cứ vào kết quả trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Chợ Gạo cung cấp thì phần đất thửa 194, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.603,8 m² đất trồng lúa do anh H đứng tên có nguồn gốc nhận tặng cho từ ông Bùi Văn Sang (cha của anh H) vào năm 2009 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 27/5/2009 được UBND xã Hòa định chứng thực ngày 09/6/2009.

Theo quy định tại Điều 32 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì: “*Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn; tài sản được thừa kế riêng, được tặng cho riêng trong thời kỳ hôn nhân,...*” và “*Vợ, chồng có quyền nhập hoặc không nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung*”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000 thì: “*Quyền sử dụng đất mà vợ hoặc chồng có được trước khi kết hôn, được thừa kế riêng chỉ là tài sản chung khi vợ chồng có thoả thuận.*”

[4] Anh H trình bày quyền sử dụng phần đất này là tài sản chung của anh với vợ là chị T (đã chết năm 2011) nhưng anh không có chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận nhập tài sản riêng vào tài sản chung của vợ chồng. Do đó, có cơ sở xác định phần đất thửa 194, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.603,8 m² đất trồng lúa là tài sản riêng của anh H. Anh H có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất này.

[5] Anh H trình bày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 không thể hiện đúng ý chí của anh, anh hoàn toàn không biết hợp đồng anh đã ký tên là hợp đồng gì, anh vay tiền của chị H nhưng do anh không đọc lại nội dung nên anh mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, anh H không có chứng cứ chứng minh là bị nhầm lẫn hay bị chị H lừa dối trong việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại văn bản trình bày ý kiến, công chứng viên S xác định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, đúng thủ tục. Trước khi ký hợp đồng thì công chứng viên có giải thích về hợp đồng cho các bên hiểu rõ hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Lời trình bày của công chứng viên phù hợp lời trình bày của chị H. Anh H khai không được công chứng viên giải thích là không có cơ sở. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết tại Văn phòng Công chứng nên cũng không thể có sự ép buộc đối với anh H. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được

công chứng ngày 02/10/2020 là thể hiện đúng ý chí của chị H và anh H tham gia vào giao dịch.

[6] Theo nội dung “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 02/10/2020 thì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, trong khi chị H trình bày giá thực tế các bên thỏa thuận là 210.000.000 đồng nhưng chị H không có chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận này. Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 26/3/2021 của Hội đồng định giá thì giá trị phần đất tại thời điểm tháng 10/2020 là 400.950.000 đồng. Dù giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng hoặc giá chuyển nhượng do chị H trình bày thì cũng là quá chênh lệch so với giá trị thực tế của phần đất (50%) mà chị H không xác định được lý do của sự chênh lệch này. Hợp đồng ghi “*việc thanh toán số tiền trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật*” thì được hiểu là chưa có việc giao tiền trước khi ký hợp đồng và việc giao nhận sau này phải có chứng từ riêng về giao nhận tiền. Thực tế, chị H không xuất trình được chứng cứ khác về giao nhận tiền chuyển nhượng đất. Biên nhận nhận tiền ngày 01/10/2020 là lập trước ngày hai bên ký hợp đồng cũng không thể hiện được mục đích của việc giao nhận tiền này là gì. Ngoài ra, chị H nhận chuyển nhượng phần đất nhưng lại không nhận quản lý, sử dụng phần đất từ thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay, chỉ thể hiện bằng việc cho anh H thuê lại quyền sử dụng đất nhưng thực tế các bên lại không có thực hiện nội dung của hợp đồng thuê này. Bởi lẽ, theo nội dung hợp đồng, anh H thanh toán tiền thuê cho chị H vào ngày 01 dương lịch mỗi tháng thì khi giao tiền theo biên nhận ngày 01/10/2020, các bên sẽ phải bù trừ tiền thuê đất tháng đầu tiên này vào tiền chuyển nhượng đất. Chị H trình bày các bên ký hợp đồng thuê ngày 01/10/2020 và giao đất cho anh H sử dụng nhưng không tính tiền thuê tháng đầu mà tính tiền từ tháng 11/2020 nhưng trong hợp đồng lại không có thể hiện nội dung này nên lời khai của chị H là không hợp lý.

[7] Như vậy, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không ghi ngày năm 2020 là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng vay tài sản, mục đích giả tạo là để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ khoản tiền mà chị H cho anh H vay. Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận yêu cầu của anh H về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2020 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm 2020 giữa chị H với anh H vô hiệu do giả tạo, theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[8] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì Giao dịch dân sự 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. Do đó, khôi phục lại quyền sử dụng đối với phần đất tại thửa 194, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.603,8 m² đất trồng lúa nước cho anh H. Anh H hiện vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất nên không cần thiết phải buộc chị H giao lại đất cho anh H.

[9] Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu do giả tạo là của anh H và chị H nên Công chứng viên không chịu trách nhiệm về việc công chứng hợp đồng này cũng như trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng.

[10] Về giao dịch vay tài sản: Anh H yêu cầu trả lại số tiền đã vay cho chị H là đã có yêu cầu về giải quyết về hợp đồng vay tài sản giữa anh H với chị H. Tại phiên tòa, chị H cũng yêu cầu trong trường hợp Tòa án xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo thì cũng giải quyết hợp đồng vay tài sản theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy phạm vi giải quyết vụ án bao gồm cả yêu cầu giải quyết về giao dịch vay tài sản giữa chị H với anh H để đảm bảo vụ án được giải quyết triệt để.

[11] Anh H trình bày có vay của chị H số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng. Thời hạn vay là 06 tháng. Anh chỉ mới nhận của chị H số tiền 50.000.000 đồng, anh thừa nhận biên nhận chị H cung cấp là do anh viết và ký tên nhưng anh để trống phần ghi số tiền, khi nào chị H giao đủ số tiền 200.000.000 đồng thì sẽ điền vào sau. Anh chưa trả khoản tiền vốn và lãi nào cho chị H. Chị H yêu cầu giải quyết theo lời thừa nhận của anh H. Tuy nhiên, chị H khai là đã giao đủ cho anh H số tiền 210.000.000 đồng.

[12] Anh H thừa nhận có vay của chị H số tiền 200.000.000 đồng nhưng chỉ mới nhận 50.000.000 đồng, các chữ viết và chữ ký còn lại là do anh viết còn số “210” không phải do anh ghi mà do chị H tự điền thêm vào. Phía chị H trình bày biên nhận là do anh H viết, ký tên và giao cho chị. Xét thấy, tờ biên nhận chị H cung cấp là bản chụp nên không thể tiến hành giám định đối với chữ viết “210” là do ai viết. Tuy nhiên, dù trong trường hợp số “210” không phải do anh H viết ra thì đây cũng là chữ viết điền vào nội dung, như anh H thừa nhận là nội dung số tiền nhận được để trống và sẽ điền vào khi nhận tiền. Do đó, đây không phải là chữ viết chèn thêm hay viết đè nên không ảnh hưởng đến tính hợp pháp của biên nhận. Pháp luật không có quy định người ký tên trong hợp đồng phải là người lập toàn bộ nội dung, hợp đồng có thể do một trong các bên viết hoặc có thể nhờ người khác làm hộ nhưng khi các bên ký tên vào thì phải kiểm tra và chịu trách nhiệm với nội dung mà mình sẽ ký, xác nhận. Anh H là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức rõ việc để trống nội dung sẽ gây ra rủi ro, hậu quả pháp lý cho mình nhưng anh vẫn thực hiện và lại đưa cho bên chị H giữ. Tại phiên tòa, anh H trình bày người làm chứng là chị V. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai đối với chị V nhưng chị V thường xuyên vắng mặt tại địa phương nên không có kết quả, anh H không có chứng cứ chứng minh nào khác. Do đó, lời khai của anh H là không có cơ sở. Có đủ cơ sở để xác định anh H có vay và nhận của chị H số tiền là 210.000.000 đồng.

[13] Theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự thì: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*”. Xét thấy anh H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị H, buộc anh H trả cho chị H số tiền vốn là 210.000.000 đồng.

[14] Xét yêu cầu tính lãi: Theo quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự thì: “*Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi như sau:*

a) *Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này;*

b) *Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

Do đó, số tiền lãi anh H phải trả cho chị H là:

Tiền lãi trong hạn: 210.000.000 đồng x 20%/năm x 06 tháng = **20.999.000 đồng.**

Tiền lãi của số tiền lãi trong hạn: 20.999.000 đồng x 10%/năm x 07 tháng = **1.225.000 đồng**

Tiền lãi quá hạn từ tháng 04/2021 đến tháng 11/2021 là: 210.000.000 đồng x 30%/năm x 7 tháng = **36.750.000 đồng**

[15] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí cho việc đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định và trích lục hồ sơ địa chính là 6.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của anh H được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên chị H và anh H phải chịu chi phí này.

[16] Về án phí: Chị H phải chịu 300.000 đồng án phí do yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng của anh H được chấp nhận. Anh H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch trên tổng số tiền trả nợ của hợp đồng vay đối với chị H

[17] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 124, Điều 131, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh H đối với chị H.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 10 năm 2020 giữa chị H với anh H đối với phần đất thửa 194, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.603,8 m² đất trồng lúa, tại ấp Hòa Lạc Trung, xã Hòa Định, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng công chứng N tỉnh Tiền Giang công chứng theo số công chứng 12739, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

3. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm 2020 giữa chị H với anh H đối với phần đất thửa 194, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.603,8 m² đất trồng lúa, tại ấp Hòa Lạc Trung, xã Hòa Định, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang là hợp đồng vô hiệu.

4. Khôi phục lại quyền sử dụng đối với phần đất tại thửa 194, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.603,8 m² đất trồng lúa nước cho anh H. Anh H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

5. Buộc anh Bùi Tấn phải hoàn trả cho chị H số tiền:

- Nợ gốc là 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng);
- Lãi trên nợ gốc trong hạn là: 20.999.000 đồng (Hai mươi triệu chín trăm chín mươi chín nghìn đồng).
- Lãi trên nợ lãi trong hạn: 1.225.000 đồng (Một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).
- Lãi trên nợ gốc quá hạn là: 36.750.000 đồng (Ba mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Về án phí:

Chị H phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

Anh H phải chịu án phí sơ thẩm là 13.448.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 4553 ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo nên anh H còn phải nộp tiếp số tiền 12.198.000 đồng.

7. Về chi phí tố tụng:

Anh H phải chịu tiền chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng. Chị H phải chịu chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng. Anh H đã nộp tạm ứng số tiền 6.000.000 đồng nên chị H có nghĩa vụ trả lại cho anh H số tiền 3.000.000 đồng.

8. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, anh H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (nợ gốc) theo mức lãi suất các bên thỏa thuận là 30%/năm

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị H cho đến khi thi hành án xong, anh H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tiền lãi trên nợ gốc trong hạn, tiền lãi trên nợ lãi trong hạn) theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh H cho đến khi thi hành án xong, chị H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (tiền hoàn trả chi phí tố tụng) theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

9. 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 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 tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 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:

- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS;
- Lưu.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Vĩnh Lộc