TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒN ĐẤT
TỈNH KIÊN GIANG

Bản án số: 123/2023/DS-ST.
Ngày: 27/12/2023.
V/v: "Tranh chấp HĐCNQSD đất, hợp Đthuê nhà và đất".

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội Đxét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn An**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm H Gái

2. Bà Đinh Thị Phương Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thành Nguyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa*:** Bà **Trần Phương Thúy** – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp Đchuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp Đthuê nhà và đất*". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 160/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 124/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Sơn Văn Đồng,** sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Củ Tron, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn D,** sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: số 36 đường Hùng Vương, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông **Danh Minh V,** sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Mương Kinh A, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1986 (vợ ông Đ– có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Củ Tron, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Văn phòng công chứng Rạch Giá.

Trưởng văn phòng: Ông Dương Minh Diễn (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 42 đường Lạc H, phường Vĩnh Lạc, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố Đường Hòn, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2023 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn D trình bày như sau:*

Phía ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H là chủ sở hữu hợp pháp của phần đất có diện tích 94,3m^2 cùng căn nhà và vật kiến trúc trên phần đất tọa lạc tại ấp Mương Kinh A, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Nguồn gốc nhà và đất này phía vợ cH ông Đvà bà H trước đây nhận chuyển nhượng của ông Danh Minh V theo hợp Đchuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Phần đất và tài sản gắn liền với đất này đã được đánh biến động sang tên ông Sơn Văn Đvào ngày 26/4/2022 theo hồ sơ số 126347.CN.001, diện tích 94,3m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm.

Sau khi ký hợp Đcông chứng chuyển nhượng vào ngày 06/01/2021 thì phía ông Danh Minh V không có chỗ ở nên đã thỏa thuận với vợ cH ông Đồng, bà H để thuê lại phần nhà và đất cùng tài sản gắn liền với đất này (ông V kinh doanh bán quán nhậu) với giá là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 06/01/2021 đến

ngày 06/01/2023. Việc thỏa thuận này giữa hai bên chỉ thỏa thuận nói miệng với nhau, không có làm giấy tờ thuê.

Tuy nhiên từ lúc thuê cho đến nay phía ông Danh Minh V chỉ thanh toán cho phía gia đình ông Đđược số tiền thuê là 72.000.000 đồng. Phía ông V chỉ trả tiền thuê đến tháng 8 năm 2021 thì không trả tiền thuê cho ông Đồng. Phía ông Đđã nhiều lần yêu cầu phía ông V trả lại nhà, đất cùng tài sản gắn liền với đất và số tiền thuê từ tháng 9 năm 2021 cho đến nay nhưng phía ông V cố tình trốn tránh trách nhiệm, không trả tiền thuê và trả lại tài sản cho ông Đồng. Việc làm này của ông Danh Minh V đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn chúng tôi.

* Trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn là ông Sơn Văn Đkhởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp Đthuê nhà và đất vào ngày 06/01/2021 giữa các bên. Buộc ông Danh Minh V phải trả tiền thuê nhà và đất trong thời gian là 18 tháng tính từ ngày 06/9/2021 đến 06/3/2023 cho ông Sơn Văn Đvới số tiền là 180.000.000 đồng.

- Buộc ông Danh Minh V phải trả lại phần nhà đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Sơn Văn Đtheo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, diện tích 94,3m^2, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm đã được đánh biến động sang tên ông Đvào ngày 26/4/2022 theo hồ sơ số 126347.CN.001.

* Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội Đxét xử xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp Đchuyển nhượng được lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V.

- Yêu cầu phía ông Danh Minh V phải thanh toán cho ông Sơn Văn Đsố tiền là 360.000.000 Đ(gốc là 320.000.000 đồng, lãi là 40.000.000 đồng).

- Sau khi phía ông Danh Minh V trả cho ông Sơn Văn Đđủ hết số tiền 360.000.000 Đtrên thì phía vợ cH ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H sẽ có trách nhiệm ra Văn phòng công chứng để sang tên lại phần đất có diện tích là 94,3m^2 theo giấy

chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm cho ông Danh Minh V. Nếu ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H không làm thủ tục sang tên cho ông V phần đất đang tranh chấp nêu trên thì ông Danh Minh V được quyền liên hệ cơ quan chức năng để yêu cầu hủy biến động sang tên qua ông Sơn Văn Đồng.

** Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Danh Minh V trình bày như sau:*

Trước đây do có quan hệ quen biết nên tôi có liên hệ với vợ cH ông Đvà bà Trần Thị H để vay số tiền gốc là 320.000.000 Đđể làm ăn, mục đích lấy vốn kinh doanh quán nhậu tại địa chỉ ấp Mương Kinh A, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Được sự Đý nên hai bên thỏa thuận phía vợ cH ông Đvà bà Trần Thị H sẽ cho tôi vay số tiền gốc là 320.000.000 đồng, tôi sẽ ra công chứng để làm thủ tục theo hợp Đchuyển nhượng đối với phần đất theo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, diện tích 94,3m^2, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm nêu trên để làm tin cho phía ông Đồng, bà H vay tiền. Theo đó vào ngày 06/01/2021 thì tôi và ông Đra Văn phòng công chứng Rạch Giá, tại đường Lạc H, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang để làm thủ tục công chứng đối với phần đất nêu trên. Phía ông Đđã đưa đủ cho tôi số tiền là 320.000.000 đồng, chứ tôi không có ý định sang tên cho ông Đtheo hợp Đchuyển nhượng đã lập ngày 06/01/2021 nêu trên. Tôi hiện vẫn còn nợ ông Sơn Văn Đsố tiền gốc là 320.000.000 đồng, tôi đã đóng được số tiền hơn 100.000.000 Đtiền lãi cho phía ông Đnhưng không có giấy tờ gì để chứng minh. Đối với số tiền lãi này thì tôi không yêu cầu tính lại.

Nay phía ông Đyêu cầu Tòa án hủy hợp Đthuê nhà và đất vào ngày 06/01/2021 giữa các bên. Buộc tôi phải trả tiền thuê nhà và đất trong thời gian là 18 tháng tính từ ngày 06/9/2021 đến 06/3/2023 cho ông Sơn Văn Đvới số tiền là 180.000.000 đồng. Đthời buộc tôi phải trả lại phần nhà đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Sơn Văn Đtheo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, diện tích 94,3m^2, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm đã được đánh biến động sang tên ông Đvào ngày 26/4/2022 theo hồ sơ số 126347.CN.001 thì tôi không Đý bởi vì phía tôi chỉ ký kết hợp Đchuyển nhượng vào ngày 06/01/2021 với mục đích làm tin để vay

số tiền 320.000.000 Đnày từ phía ông Đvà bà H chứ giữa hai bên không có mua bán, chuyển nhượng phần đất này.

Tôi Đý trả cho phía ông Đsố tiền 320.000.000 này, tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên tôi xin trả dần số tiền gốc này trong thời gian như sau: kể từ ngày hôm nay đến thời điểm tết nguyên đán năm 2024 sẽ trả số tiền là 50.000.000 Đcho phía ông Đồng, sau đó cứ 06 tháng tôi sẽ trả số tiền là 50.000.000 Đcho đến khi trả hết số nợ trên cho ông Đồng; còn số tiền lãi thì tôi yêu cầu phía ông Đkhông tính tiền lãi nữa. Đthời tôi yêu cầu Tòa án hủy hợp Đchuyển nhượng QSD đất được lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày như sau:*

Tôi là vợ của ông Sơn Văn Đồng. Trước đây tôi và cH tôi có nhận chuyển nhượng của ông Danh Minh V theo hợp Đchuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá với giá chuyển nhượng là 300.000.000 Đ(Ba trăm triệu đồng). Phần nhà và đất và tài sản gắn liền với đất này đã được đánh biến động sang tên ông Sơn Văn Đvào ngày 26/4/2022 theo hồ sơ số 126347.CN.001, diện tích 94,3m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm.

Sau khi ký hợp Đcông chứng chuyển nhượng vào ngày 06/01/2021 thì phía ông Danh Minh V không có chỗ ở nên đã thỏa thuận với vợ cH tôi để thuê lại phần nhà và đất cùng tài sản gắn liền với đất này (ông V kinh doanh bán quán nhậu) với giá là 10.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 06/01/2021 đến ngày 06/01/2023. Việc thỏa thuận này giữa hai bên chỉ thỏa thuận nói miệng với nhau, không có làm giấy tờ thuê.

Tuy nhiên từ lúc thuê cho đến nay phía ông Danh Minh V chỉ thanh toán cho phía gia đình ông Đđược số tiền thuê là 72.000.000 đồng. Phía ông V chỉ trả tiền thuê đến tháng 8 năm 2021 thì không trả tiền thuê cho ông Đồng. Phía gia đình chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu phía ông Danh Minh V trả lại nhà, đất cùng tài sản gắn liền với đất và số tiền thuê từ tháng 9 năm 2021 cho đến nay nhưng phía ông V cố tình trốn tránh trách nhiệm. Việc làm này của ông Danh Minh V đã gây thiệt hại đến quyền và

lợi ích hợp pháp cho gia đình chúng tôi. Sự việc tranh chấp giữa ông Đvà ông V tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tôi không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Rạch Giá trình bày như sau:*

Ngày 06/01/2023 Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang có chứng nhận hợp Đchuyển nhượng công chứng số 00051, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Danh Minh V với bên nhận chuyển nhượng là ông Sơn Văn Đồng. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 01; tờ bản đồ số 124-2016; diện tích 94,6m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Mương Kinh A, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là: 300.000.000 Đ(Ba trăm triệu đồng).

Hợp Đchuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là ông Danh Minh V với bên nhận chuyển nhượng là ông Sơn Văn Đđược Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Trước khi ký vào hợp Đcác bên đã nghe công chứng viên giải thích và đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng.

* Tình tiết đương sự đã thống nhất: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất yêu cầu Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Mương Kinh A, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đã đánh biến động sang tên ông Sơn Văn Đđể làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc và định giá phần đất này.

- Các đương sự thống nhất đề nghị Tòa án hủy hợp Đchuyển nhượng được lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V. Phía ông Danh Minh V sẽ thanh toán cho ông Sơn Văn Đsố tiền là 360.000.000 Đ(tiền gốc là 320.000.000 đồng, lãi là 40.000.000 đồng).

- Sau khi phía ông Danh Minh V trả cho ông Sơn Văn Đđủ số tiền 360.000.000 Đnhư trên thì phía vợ cH ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H sẽ có trách nhiệm ra Văn

phòng công chứng để sang tên lại phần đất có diện tích là 94,3m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm cho anh Danh Minh V. Nếu ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H không làm thủ tục sang tên cho ông V phần đất đang tranh chấp nêu trên thì ông Danh Minh V được quyền liên hệ cơ quan chức năng để yêu cầu hủy biến động sang tên qua ông Sơn Văn Đồng.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội Đxét xử: Tại phiên tòa Hội Đxét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội Dng vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội Đxét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp Đchuyển nhượng QSD đất được lập ngày 06/01/2021 giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V. Buộc ông Danh Minh V phải trả cho ông Sơn Văn Đsố tiền là 360.000.000 đồng. Sau khi phía ông Danh Minh V trả cho ông Sơn Văn Đhết số tiền 360.000.000 Đnêu trên thì phía vợ cH ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H phải có trách nhiệm sang tên lại phần đất có diện tích là 94,3m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm cho ông Danh Minh V, phần đất tọa lạc tại ấp Mương Kinh A, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Nếu ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H không làm thủ tục sang tên cho ông Danh Minh V phần đất đang tranh chấp nêu trên thì ông Danh Minh V được quyền liên hệ cơ quan chức năng để yêu cầu hủy biến động sang tên qua ông Sơn Văn Đồng. Đthời buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Sơn Văn Đkhởi kiện yêu cầu ông Danh Minh V phải trả lại phần nhà đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho ông Sơn Văn Đtheo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, diện tích 94,3m^2, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm đã được đánh biến động sang tên ông Đvào ngày 26/4/2022 theo hồ sơ số 126347.CN.001. Phần đất tọa lạc tại ấp Mương Kinh A, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

Đthời ông Sơn Văn Đyêu cầu hủy hợp Đthuê nhà và đất được lập ngày 06/01/2021 giữa ông Đvà ông V. Xét thấy đây là tranh chấp hợp Đchuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp Đthuê nhà và đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Danh Minh V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Hòn Đất đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội Đxét xử (HĐXX) vẫn giải quyết vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội Dng vụ án: Tại phiên tòa hôm nay phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu HĐXX hủy hợp Đchuyển nhượng QSD đất được lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V. Buộc ông Danh Minh V phải trả cho ông Sơn Văn Đsố tiền là 360.000.000 Đ(trong đó tiền gốc là 320.000.000 đồng, tiền lãi là 40.000.000 đồng). Đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê nhà và đất, không yêu cầu phía ông V phải trả số tiền thuê là 180.000.000 đồng. Sau khi phía ông Danh Minh V trả cho ông Sơn Văn Đđủ số tiền là 360.000.000 Đthì phía vợ cH ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H sẽ có trách nhiệm ra Văn phòng công chứng để sang tên lại phần đất có diện tích là 94,3m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm cho ông Danh Minh V. Nếu ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H không làm thủ tục sang tên cho ông V phần đất đang tranh chấp nêu trên thì ông Danh Minh V được

quyền liên hệ cơ quan chức năng để yêu cầu hủy biến động sang tên qua ông Sơn Văn Đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía ông Danh Minh V thống nhất hủy hợp Đchuyển nhượng QSD đất được lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V. Phía ông V Đý trả cho phía ông Sơn Văn Đsố tiền là 360.000.000 Đ(trong đó tiền gốc là 320.000.000 đồng, tiền lãi là 40.000.000 đồng). Tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên ông V xin được trả dần số tiền này trong nhiều lần.

Xét hợp Đchuyển nhượng QSD đất được lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V. Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ và quá trình làm việc tại Tòa án các đương sự đều thừa nhận hợp Đchuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 06/01/2021 giữa các đương sự là hợp Đgiả tạo, nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay trước đó giữa các đương sự. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận có thỏa thuận vay số tiền 320.000.000 Đvà hai bên ký hợp Đsang nhượng đất có diện tích là 94,3m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất tọa lạc tại ấp Mương Kinh A, xã Sơn Bình, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, giữa các bên không có mua bán đất với nhau.

Hội Đxét xử xét thấy: tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: "Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan…".

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự đều thống nhất hủy hợp Đchuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/01/2021 do đó Hội Đxét xử ghi nhận sự tự nguyện giữa các bên đương sự. Hủy hợp Đchuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/01/2021 giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Sơn Văn Đđối với số tiền thuê nhà và đất là 180.000.000 Đdo nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Từ những lập luận và viện dẫn nêu trên. Xét thấy giữa các bên đương sự đều thừa nhận hợp Đchuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá là giả tạo. Do đó cần thiết phải hủy hợp Đchuyển nhượng QSD đất lập ngày 06/01/2021 giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu xin được trả dần của phía ông Danh Minh V. Căn cứ vào mục 1 phần III Thông tư liên tịch số 01 ngày 19/6/1997 của TANDTC - VKSNDTC- Bộ Tư pháp - Bộ Tài chính hướng dẫn về việc xét xử và thi hành án về tài sản quy định "…Tòa án không tự ấn định trong bản án, quyết định thời điểm hoặc thời hạn bên có nghĩa vụ thi hành …". Đthời phía nguyên đơn cũng không Đý cho phía bị đơn được trả dần do đó HĐXX miễn xét.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện viện kiểm sát là có cơ sở để HĐXX xem xét chấp nhận trong quá trình nghị án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Buộc ông Danh Minh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 18.000.000 đồng.

Ông Sơn Văn Đkhông phải chịu án phí, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Đđã nộp trước đây.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124, Điều 131, Điều 473, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sơn Văn Đồng.

1.1. Hủy hợp Đchuyển nhượng QSD đất được lập ngày 06/01/2021 tại Văn phòng công chứng Rạch Giá giữa ông Sơn Văn Đvới ông Danh Minh V.

1.2. Buộc ông Danh Minh V phải trả cho ông Sơn Văn Đsố tiền là 360.000.000 Đ(Ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp pháp khoản tiền trên, người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được xác định theo khoản 2 Điều 357 và khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.3. Sau khi phía ông Danh Minh V trả cho ông Sơn Văn Đhết số tiền 360.000.000 Đnêu trên thì phía vợ cH ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H phải có trách nhiệm sang tên lại phần đất có diện tích là 94,3m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819, thửa đất số 1, tờ bản đồ số: 124-2016, đất trồng cây lâu năm cho ông Danh Minh V. Nếu ông Sơn Văn Đvà bà Trần Thị H không làm thủ tục sang tên cho ông V phần đất đang tranh chấp nêu trên thì ông Danh Minh V được quyền liên hệ cơ quan chức năng để yêu cầu hủy biến động sang tên qua ông Sơn Văn Đồng.

(Kèm theo giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 963819 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/11/2016 đứng tên Danh Minh V, được đánh biến động sang tên ông Sơn Văn Đvào ngày 26/4/2022).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê nhà và đất do phía nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện.

3. Về án phí DSST: Buộc ông Danh Minh V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 18.000.000 đồng.

- Ông Sơn Văn Đkhông phải chịu án phí, hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí cho ông Đđã nộp là 4.800.000 Đtheo biên lai thu tiền số 0009828 ngày 25/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang.

4. Quyền kháng cáo: Án xử công khai. Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự

vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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 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 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ./.

TM. HỘI ĐXÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Lê Văn An